

## Содержание:

Image not found or type unknown



## Введение

Развитие рыночных отношений в нашей стране неминуемо привело к существенным изменениям жилищных отношений, что выразилось в приватизации жилищного фонда с его передачей в частную собственность граждан и юридических лиц, демонополизации и развитию конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, развитию новых форм жилищных правоотношений, совершенствовании системы управления жилищно-коммунальным хозяйством, обеспечении государственного регулирования в вопросах содержания и использования жилищного фонда и объектов коммунального назначения, стимулировании создания товариществ собственников жилья и обеспечении стабильной социальной защиты населения в жилищных отношениях.

Основная ставка сделана на то, чтобы потребность граждан в жилье удовлетворялась не за счет общественных фондов потребления, а за счет собственных средств участников жилищных отношений, но при непосредственной поддержке государства в виде предоставления безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья, выпуска жилищных сертификатов, жилищного кредитования, приватизации государственного и муниципального жилищного фонда и в целом ряде других мер, направленных на создание широкого социального слоя частных собственников жилья, рынка жилья и коммунальных услуг.

В то же время необходимо признать, что проверенный многолетней практикой порядок обеспечения граждан жилыми помещениями безвозмездно в порядке очередности следует сохранить для социально незащищенных слоев населения в качестве особой социальной помощи государства, но он должен трансформироваться в более совершенные современные формы, что позволит в будущем вплотную подойти к решению жилищной проблемы.

В таких условиях государство вынуждено идти на крайние меры, заключающиеся в резком повышении стоимости жилья и коммунальных услуг, переложении бремени содержания жилья на плечи рядовых граждан.

Решение вышеуказанных проблем является приоритетной задачей государства.

Немаловажным проблемным вопросом в жилищной сфере также является огромное количество законодательных и подзаконных нормативных правовых актов, принятых еще в до перестроечную эпоху и в большинстве

своим морально устаревших и противоречащих действующему российскому законодательству.

Выбор темы настоящей работы не случаен и направлен на глубокое исследование вопросов жилищного права, а именно пользования жилыми помещениями по договору найма жилого помещения и обосновывается:

желанием автора специализироваться в области жилищного права;

большой социальной значимостью жилищных вопросов;

приоритетностью решения жилищных вопросов на государственном уровне;

сложностью и многообразием форм жилищных правоотношений;

заинтересованностью широких масс населения в предоставлении квалифицированной юридической помощи по жилищным вопросам;

перспективностью темы;

специфичностью жилищного права как отрасли права.

По данным социологических исследований, наиболее часто граждане обращаются за юридической помощью по поводу жилищных проблем – 32,9% от общего числа опрошенных. Граждан в первую очередь интересуют вопросы получения жилья, постановки на очередь, прописки (регистрации), соблюдения прав несовершеннолетних при совершении сделок с жильем, приватизации жилья, льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, наследования жилья и т. п. Далее следуют вопросы трудовых правонарушений – 17,5%, социальное обеспечение – 11%, конфликты с органами государственной власти – 11% и т. П.

Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно его лишен.

Конституция РФ предписывает органам государственной власти и органам местного самоуправления поощрять жилищное строительство, создавать 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 (ч.2, 3 ст.40).

Жилищный кодекс РФ содержит новую концепцию жилищного законодательства, формулирует права и обязанности граждан, выстраивает взаимоотношения между собственниками жилья и его нанимателями. С момента вступления Кодекса в силу жилье предоставляется малоимущим и только по договору социального найма. Многие федеральные законы, такие как о приватизации жилья, об основах федеральной жилищной политики, о товариществах собственников жилья и др., признаны не действующими либо применяются в части, не противоречащей ЖК РФ.

В кодифицированном акте сведены воедино нормы федерального жилищного законодательства. Кроме Конституции РФ, Кодекс основывается на общепризнанных принципах и нормах международного права. Согласно ч.4 ст.15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора. Действие этого конституционного принципа теперь подтверждено на отраслевом уровне применительно к жилищному законодательству. Кодекс впервые установил приоритет норм международного права по отношению к нормам национального жилищного законодательства (ст.9).

## **1. Общая характеристика современного жилищного законодательства**

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Они свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. При этом

не должны нарушаться права, свободы и законные интересы других граждан (ч.2 ст.1). Ограничение жилищных прав допускается на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Граждане, законно находящиеся на территории России, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания могут быть ограничены только на основании ЖК РФ, другого федерального закона (ч.3 - 5 ст.1).

В ст.4 Кодекса приведен перечень жилищных отношений по поводу: возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, а также общим имуществом собственников помещений; отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда, его содержания и ремонта; перепланировки и переустройства жилых помещений; управления многоквартирными домами; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; оказания коммунальных услуг; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Участниками жилищных отношений, регулируемых законодательством, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования.

Кодекс установил систему жилищного законодательства (ст.5), которая, согласно п. "к" ч.1 ст.72 Конституции РФ, находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. В систему входят нормативные правовые акты, принятые на федеральном, региональном и местном уровнях. Кроме того, сюда относятся принятые в соответствии с Жилищным кодексом РФ иные федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты федеральных органов исполнительной власти. Гражданским кодексом РФ регулируются право собственности и другие вещные права на жилые помещения (ст.288 - 293), а также отдельные виды обязательств, предметом которых могут быть жилые помещения (купля-продажа, аренда, наем, рента, мена, дарение,

подряд и др.).

Нормы жилищного законодательства могут устанавливаться конституциями (уставами), законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ. В системе жилищного законодательства выделены и акты органов местного самоуправления. Основанием их принятия служат Конституция РФ, Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <sup>[1]</sup> от 6 октября 2003 г. (с последующими изменениями), а также соответствующие законы субъектов Федерации, уставы муниципальных образований.

Как и Гражданский кодекс РФ (п.2 ст.3), Жилищный кодекс закрепил свое верховенство в системе федеральных законов и подзаконных правовых актов Российской Федерации, а также в системе региональных и местных правовых актов, регулирующих жилищные отношения. В случае возникновения правовых коллизий применяются положения Жилищного кодекса РФ (ч.8 ст.5).

Статья 7 ЖК РФ предусматривает применение жилищного законодательства по аналогии. В таких случаях, как и в гражданском законодательстве, различаются аналогия закона и аналогия права. Если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Этим положением вправе руководствоваться все правоприменительные органы. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. Применение аналогии права возможно лишь в целях определения прав и обязанностей участников жилищных отношений.

В Кодексе установлены пределы действия жилищного законодательства во времени (ст.6). По общему правилу акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Жилищный кодекс РФ допускает применение актов жилищного законодательства к ранее возникшим отношениям только в случаях, прямо предусмотренных этими актами.

Жилищный кодекс РФ определил основания возникновения жилищных прав и обязанностей (ст.10). Это договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему; акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей; судебные решения, установившие жилищные права и обязанности; приобретение в собственность жилого помещения по основаниям, допускаемым федеральным законом; членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах; действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

В гл.7 подробно регламентированы основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Так, согласно ст.49 ЖК РФ по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

Малоимущими гражданами, как указано в ч.2 ст.49, являются 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.

В Кодексе нет конкретных критериев определения малоимущих.

Классифицировать по этому признаку граждан будут администрации субъектов Федерации. В связи с этим Министерством регионального развития РФ разработаны и утверждены приказом от 25 февраля 2005 г. № 17. 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, которые направлены в регионы.

Кроме того, приказом Минрегиона России от 25 февраля 2005 г. № 18 утверждены 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.

Несмотря на значительный объем названных методических рекомендаций, многие вопросы отдаются на решение местных органов, что оставляет лазейки для проявлений коррупции. В то же время неконкретность этих норм может порождать жалобы и обращения в различные инстанции.

В субъектах РФ принимаются свои законы, регулирующие эти вопросы. Так, в соответствии с Законом города Москвы "О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях" от 25 января 2006 г. малоимущими признаются граждане, имущественная обеспеченность которых меньше стоимости общей площади жилого помещения, которую необходимо приобрести членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека.

Имущественная обеспеченность определяется как сумма стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и денежного выражения дохода всех членов семьи за расчетный период. При этом стоимость принадлежащих членам семьи на праве собственности жилых помещений или их частей не учитывается. Порядок определения дохода за расчетный период и стоимости имущества устанавливается названным Законом. Методика расчета дохода и определения стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, утверждается Правительством Москвы. Стоимость общей площади жилого помещения, необходимого членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, определяется по цене, устанавливаемой для расчета безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность.

В Законе дано понятие расчетного периода как ожидаемого срока предоставления жилого помещения по договору социального найма лицам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или предоставлении жилых помещений, за который рассчитывается доход гражданина и членов его семьи при расчете их суммарного дохода. Расчетный период устанавливается Правительством Москвы в зависимости от темпов обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма жителей Москвы, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или

предоставлении жилых помещений, но не может быть более 20 лет.

Частью 3 ст.49 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются также иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным Кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Кодекс не предусматривает предоставления жилплощади в первоочередном порядке многодетным семьям, одиноким матерям, учителям и другим категориям граждан, как это предусматривалось ст.36 ЖК РСФСР. Исключение касается лиц, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний, которые могут рассчитывать на внеочередное улучшение жилищных условий. Одним из федеральных законов, о которых говорится в ч.3 ст.50 Кодекса, является Федеральный закон. "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" от 24 ноября 1995 г., в соответствии с которым постановлением Правительства РФ от 21 декабря 2004 г. был утвержден новый Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь [2].

В этот Перечень входят:

- 1) активные формы туберкулеза всех органов и систем;
- 2) психические заболевания, требующие обязательного диспансерного наблюдения;
- 3) трахеостома, каловые, мочевые и влагалищные свищи, пожизненная нефростома, стома мочевого пузыря, не корригируемое хирургически недержание мочи, противоестественный анус, пороки развития лица и черепа с нарушением функций дыхания, жевания, глотания;
- 4) множественные поражения кожи с обильным отделяемым;
- 5) проказа;
- 6) ВИЧ-инфекция у детей;



7) отсутствие нижних конечностей или заболевания опорно-двигательной системы, в том числе наследственного генеза, со стойким нарушением функции нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел-колясок;

8) органические заболевания центральной нервной системы со стойким нарушением функции нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел-колясок, и (или) с нарушением функции тазовых органов;

9) состояние после трансплантации внутренних органов и костного мозга;

10) тяжелые органические поражения почек, осложненные почечной недостаточностью II - III степени.

Таким образом, в соответствии со ст.57 Кодекса вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых непригодны для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п.4 ч.1 ст.51 Кодекса перечне.

Жилищным кодексом РФ установлен правовой механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции РФ, ст.46 которой гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, в частности жилищных. Поэтому Кодекс закрепляет приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав по отношению к защите таких прав в административном порядке (ст.11). Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ и АПК РФ. Суды рассматривают жилищные дела на основании заявлений (исковых или иных) либо жалоб заинтересованных лиц.

## **2. Основные нормы жилищного кодекса в сфере защиты прав граждан**

Административный порядок защиты жилищных прав (т.е. обращение с заявлением или жалобой в орган или к должностному лицу, являющимся вышестоящими по отношению к субъекту, нарушившему право) применяется лишь тогда, когда такой порядок прямо предусмотрен Жилищным кодексом или иным федеральным законом. Однако соблюдение административного порядка не лишает заявителя права на обращение в суд с обжалованием решения, принятого в административном порядке, в соответствии с нормами, установленными гл.25 ГПК РФ, гл.24 АПК РФ.

В Жилищном кодексе РФ содержатся и другие нормы, направленные на защиту прав и законных интересов граждан. Этому посвящена ст.3, в которой прописаны закрепленные в ст.25 Конституции РФ положения о неприкосновенности жилища. В ч.4 ст.3 ЖК РФ указано, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Кодексом и другими федеральными законами. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища действует только в отношении граждан, владеющих жилищем на законных основаниях.

Кроме того, нормы по защите жилищных прав граждан изложены в ст.11 ЖК РФ, которая гласит, что защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Кодексу или принятым в соответствии с Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный

правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих Кодексу или принятым в соответствии с Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными Кодексом, другим федеральным законом.

Статьей 13 ЖК РФ установлен примерный перечень способов защиты жилищных прав средствами национальной правовой системы, поскольку каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты (ч.3 ст.46 Конституции РФ). Например, в Европейский Суд по правам человека.

Глава 2 Жилищного кодекса РФ отведена объектам жилищных прав и жилищному фонду. Установлено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч.1 ст.15). Конкретные виды объектов жилищных прав содержатся в ст.16. К ним относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (жилого дома или квартиры). Даны нормативные определения жилого дома, квартиры, комнаты (жилого дома или квартиры).

В ст.15 ЖК РФ содержится понятие жилого помещения как изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым либо непригодным для проживания и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

В настоящее время действует утвержденное постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Российская газета. 2006. 10 февр. № 28; СЗ РФ. 2006. №6. Ст.

702.. В нем установлены требования к жилому помещению, порядок признания его пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом - аварийным и подлежащим сносу.

Статья 17 ЖК РФ воспроизводит п.2 ст.288 ГК РФ, устанавливающий назначение жилых помещений, которые предназначены для проживания граждан.

Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. утверждены Правила пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах <sup>[4]</sup>.

Установлена новая классификация видов жилищного фонда, при этом введено дополнительное основание классификации. В ст. 19 говорится, что жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Основываясь на ст.212 - 215 Гражданского кодекса РФ, в зависимости от формы собственности ЖК РФ закрепляет три вида жилищного фонда:

- 1) частный (находящийся в собственности граждан и юридических лиц);
- 2) государственный (принадлежащий на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации);
- 3) муниципальный (находящийся в собственности муниципальных образований).

В зависимости от целей использования Жилищный кодекс РФ впервые установил четыре вида жилищного фонда: социального использования, коммерческого использования, специализированный и индивидуальный жилищные фонды. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч.4 ст. 19 ЖК РФ).

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение регулируется нормами гл.3 Условия перевода содержатся в ст.22. Впервые на уровне федерального закона закреплен единый порядок перевода помещений (ст.23), который осуществляется органом местного самоуправления. В новом Кодексе более подробно, чем в прежнем, изложены порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также последствия отказа в таком переводе (ст.24).

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом РФ (ст.8). Вместе с тем переустройству и перепланировке жилых помещений посвящена отдельная глава 4. Регулирование отношений, предусмотренных ею, осуществляется в значительной степени иначе, чем ранее. Основные вопросы по переустройству и перепланировке помещений, как и рассмотренные отношения по переводу помещений, регулируются федеральным законом.

В Кодексе даны юридические определения понятий "переустройство" и "перепланировка жилого помещения" (ст.25). Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, которые требуют внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Понятие "технический паспорт жилого помещения" дано в ст. 19 ЖК РФ. Форма заявления о переустройстве или перепланировке жилого помещения утверждена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. , что должно исключить установление по этому поводу "местных" правил. В отличие от прежнего ЖК, новый Кодекс определяет понятие самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст.29), а также содержит последствия таких действий.

### **3. Обзор положений в сфере защиты прав граждан во втором разделе жилищного кодекса**

Ряд важных положений содержится в разделе II Жилищного кодекса РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения". Главы 5 и 6 определяют права и обязанности собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в таком помещении, а также устанавливают правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, компетенцию общего собрания таких собственников. Большинство положений раздела II новые. В Гражданском кодексе РФ (ст.216) содержится примерный перечень вещных прав, к числу которых отнесены право собственности, право

пожизненного наследуемого владения землей, право постоянного (бессрочного) пользования землей, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитуты.

Согласно ст.30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Кодексом. Он вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Кодексом. На него возложено бремя содержания данного помещения и, если оно является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В ст.31 Жилищного кодекса РФ определены права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Установлено, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. 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 (ч.1). Основания выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением, приводятся в ст.35 ЖК РФ.

В гл.6 изложены права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст.36), комнат в коммунальной квартире (ст.41), принципы определения долей в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирном доме (ст.37) и в коммунальной квартире (ст.42), правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (ст.39) и в коммунальной квартире (ст.43). Компетенция и порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также принятия решений на этих собраниях указаны в ст.44 - 48 ЖК РФ.

Правительство РФ (постановление от 30 августа 2004) СЗ РФ. 2004. № 36. Ст. 3671. законодательно закрепило право граждан на получение субсидии для оплаты жилья и коммунальных услуг, если стоимость квартплаты превышает 22% совокупного дохода.

При осуществлении прокурорского надзора за исполнением жилищного законодательства прокурору необходимо знать законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие правовые отношения в этой сфере. Помимо приведенных следует отметить, что в развитие норм Жилищного кодекса РФ были приняты ранее, а также в последующем такие законодательные и нормативные правовые акты, как:

Федеральный закон "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г., в том числе о снижении риска ипотечного кредитования и тем самым оживлению ипотечного рынка;

Федеральный закон "О жилищных накопительных кооперативах" от 30 декабря 2004 г. В соответствии со ст.49 этого Закона постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. утверждена Методика определения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов;

Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г.;

Градостроительный кодекс РФ (ФЗ от 29 декабря 2004 г);

Земельный кодекс РФ (ФЗ от 25 октября 2001 г);

Семейный кодекс РФ (ФЗ от 29 декабря 1995 г);

Федеральный закон "О государственном Земельном кадастре" от 2 января 2000 г.;

Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г.;

Положение о предоставлении гарантий материального, медицинского и жилищного обеспечения иностранных граждан и лиц без гражданства на период их пребывания в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 24 марта 2003 г. СЗ РФ. 2003. № 13. Ст. 1240.);

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г., по правилам которого может быть определена рыночная стоимость помещения;

Федеральный закон "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи" от 5 апреля 2003 г. Перечень видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи, был утвержден постановлением Правительства РФ от 20 августа 2003 г.;

Закон РФ "О вынужденных переселенцах" от 19 февраля 1993 г. (в ред. от 20 декабря 1995 г), Федеральный закон "О беженцах" от 19 февраля 1993 г. (в ред. от 28 июня 1997 г), а также подзаконные нормативные правовые акты, регулирующие основные правовые отношения, в которых участвуют вынужденные переселенцы и беженцы.

## **Литература:**

1. Андрианов И.И. Жилищное законодательство. – М.: Наука, 1988;
2. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. – М.: Юрид. лит., 1956;
3. Аскназий С.И. Советское жилищное право. – М.: Госюриздат, 1940;
4. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. – Алма-Ата, 1963;

## **Нормативные правовые акты:**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года;
2. Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 года;
3. Жилищный кодекс РСФСР. Принят Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года // Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, № 26, ст. 883;

## **Материалы судебной практики:**



1. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1992, № 12. С. 4; 1994, № 8. С. 3; 1995, № 5. С. 3, 4; 1995 № 6. С. 4; 1995 № 7. С. 11; 1995, № 8. С. 1, 2; 1995, № 10. С. 2; 1996, № 3. С. 8, 9; 1996, № 5. С. 2, 3, 5-7; 1997, № 10. С. 21;
2. Практика Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам за 1992 – 1994 гг. – М., 1995