**Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения: практическое пособие. - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2011 г.**

|  |
| --- |
| НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:  1. Дипломы, курсовые, рефераты...  2. Диссертации и научные работы  3. Школьные задания  Онлайн-консультации  Любая тематика, в том числе ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО, экономика, техника, менеджмент, биология, финансы…  Приглашаем авторов  <http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>  УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ –  На сайте электронной библиотеки  [www.учебники.информ2000.рф](http://www.учебники.информ2000.рф) |
| Глава 1. Жилые помещения как объекты прав. Жилищный фонд |
| § 1. Объекты жилищных прав. Виды жилых помещений |
| § 2. Назначение жилого помещения и пределы его использования |
| § 3. Неприкосновенность жилища |
| § 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения |
| § 5. Жилищный фонд |
| § 6. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей |
| § 7. Защита жилищных прав |
| Глава 2. Правомочия собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении |
| § 1. Права и обязанности |
| § 2. Обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка |
| § 3. Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу и по договору пожизненного содержания с иждивением |
| § 4. Выселение граждан, утративших право пользования жилым помещением или нарушающих правила пользования им |
| Глава 3. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме |
| § 1. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме |
| § 2. Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме |
| § 3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме |
| § 4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме |
| § 5. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Доли в праве общей собственности |
| § 6. Содержание общего имущества в коммунальной квартире |
| Глава 4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме |
| § 1. Компетенция общего собрания |
| § 2. Проведение общего собрания и порядок принятия решений |

Глава 1. Жилые помещения как объекты прав. Жилищный фонд

§ 1. Объекты жилищных прав. Виды жилых помещений

В [главе 2](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/200) Жилищного кодекса Российской Федерации[\*(1)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/1) (далее - Кодекс) определяются виды объектов жилищных прав, понятие жилого помещения, его назначение и пределы использования, общие правила государственной регистрации прав на жилые помещения, дается понятие жилищного фонда, закреплены общие правила государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным требованиям.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения. По смыслу приведенной императивной нормы [ч. 1 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150001) объектами жилищных прав являются исключительно жилые помещения. Конкретные виды жилых помещений исчерпывающим образом определены в [ст. 16](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/16) Кодекса, о чем подробнее будет сказано ниже. В связи с этим Конституционный Суд РФ правильно указал на то, что жилищное законодательство не рассматривает часть комнаты в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений (см. [Постановление](http://study.garant.ru/#/document/1786212/entry/0) Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 г. N 5-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козлова и Т.Н. Козловой")[\*(2)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/2).

[Часть 2 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150002) Кодекса содержит норму-дефиницию, определяющее юридическое содержание понятия "жилое помещение": 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 (далее - требования).

Принципиально важным является то, что помещение может признаваться жилым помещением (объектом жилищных и гражданских прав) только при условии, что оно является изолированным.

Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием помещения требованиям, которые установлены санитарными и техническими правилами и нормами, а также иными требованиями законодательства.

Технические правила и нормы устанавливаются в соответствии с [ФЗ](http://study.garant.ru/#/document/12129354/entry/0) от 27.12.2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании"[\*(3)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/3). Здесь важную роль играют технические регламенты - документы, принятые международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента РФ, или постановлением Правительства РФ, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Технические правила и нормы устанавливаются также национальными стандартами - стандартами, утвержденными национальным органом Российской Федерации по стандартизации.

Согласно [постановлению](http://study.garant.ru/#/document/186753/entry/0) Госстандарта РФ от 30.01.2004 г. N 4 "О национальных стандартах Российской Федерации"[\*(4)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/4) со дня [вступления в силу](http://study.garant.ru/#/document/12229354/entry/0) ФЗ от 27.12.2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании" национальными стандартами признаны государственные и межгосударственные стандарты, принятые Госстандартом России до 1.07.2003 г. Впредь до вступления в силу соответствующих технических регламентов требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные указанными национальными стандартами, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.

Законодательство Российской Федерации о техническом регулировании состоит из указанного [Федерального закона](http://study.garant.ru/#/document/12129354/entry/0), принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации. Например, [постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12132859/entry/0) Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстроя России) от 27.09.2003 г. N 170 были утверждены [Правила и нормы](http://study.garant.ru/#/document/12132859/entry/1000) технической эксплуатации жилищного фонда[\*(5)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/5).

Установление санитарных правил и норм регулируется положениями специального законодательства, в частности, ФЗ от 30.03.1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"[\*(6)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/6). В соответствии с этим [Федеральным законом](http://study.garant.ru/#/document/12115118/entry/109) принимаются государственные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (называемые также санитарными правилами) - нормативные правовые акты, устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования (в том числе критерии безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания для человека, гигиенические и иные нормативы), несоблюдение которых создает угрозу жизни или здоровью человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний. [Постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12120314/entry/0) Правительства РФ от 24.07.2000 г. N 554 было утверждено [Положение](http://study.garant.ru/#/document/12120314/entry/2000) о санитарно-эпидемиологическом нормировании[\*(7)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/7).

С 15.08.2010 г. применяются [СанПиН 2.1.2.2645-10](http://study.garant.ru/#/document/12177273/entry/1000) "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утвержденные [постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12177273/entry/0) Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10"[\*(8)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/8).

Жилое помещение является недвижимым имуществом. В соответствии с [п. 1 ст. 130](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/130001) ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных [ГК](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) РФ, [ФЗ](http://study.garant.ru/#/document/11901341/entry/0) от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[\*(9)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/9) и Кодексом (см. [ст. 18](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/18) Кодекса).

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Кодексом, другими федеральными законами (см. [ч. 3 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150003) Кодекса).

В настоящее время порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены в [Положении](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/1000) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном [Постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/0) Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47[\*(10)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/10).

Действие указанного [Положения](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/1000) распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации. При этом действие Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с [ГрК](http://study.garant.ru/#/document/12138258/entry/55) РФ.

Признание помещения жилым помещением осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия данного помещения установленным в указанном Положении требованиям. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены в [разделе II](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/200), а порядок признания помещения жилым - в [разделе IV](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/400) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В соответствии с [ч. 4 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150004) Кодекса жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Так, не могут быть использованы в качестве жилых помещения, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам. Они могут быть признаны непригодными для проживания по правилам, установленным в [Положении](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/1000) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном [Постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/0) Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47.

Признание помещения непригодным для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия этого помещения установленным в указанном Положении требованиям. Кроме того, учитываются требования [СанПиН 2.1.2.2645-10](http://study.garant.ru/#/document/12177273/entry/1000) "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утвержденные [постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12177273/entry/0) Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10".

В соответствии с [п. 33-40](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/1033) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции 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 здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

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

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

Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленные в [разделе II](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/200) указанного Положения, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

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

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В указанном [Положении](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/300) под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией.

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

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

Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в [п. 26](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/1026) Положения, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

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

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания установлен в [разделе V](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/500) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного [Постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12144695/entry/0) Правительства РФ от 28.01.2006 г. N 47.

[Часть 5 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150005) Кодекса содержит юридические критерии определения общей площади жилого помещения. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Иными словами, общая площадь жилого помещения рассчитывается как сумма площади основных частей такого помещения (жилых комнат) и помещений вспомогательного использования (кухни, прихожей и др.). Не включается в общую площадь жилого помещения площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

Виды жилых помещений определены в ст. 16 Кодекса. [Часть 1](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/160001) этой статьи содержит исчерпывающий перечень видов жилых помещений, который не подлежит расширительному толкованию. К жилым помещениям относятся:

жилой дом, часть жилого дома;

квартира, часть квартиры;

комната.

Следовательно, жилищные права и обязанности могут возникать только по поводу объектов, прямо названных в рассматриваемой норме. В связи с этим, например, часть комнаты не может рассматриваться в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений.

[Части 2](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/160002), [3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/160003) и [4 ст. 16](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/160004) Кодекса состоят из норм-дефиниций, определяющих юридическое содержание понятий "жилой дом", "квартира", "комната" (в жилом доме или квартире). Для сравнения напомним, что в [ЖК](http://study.garant.ru/#/document/10135000/entry/0) 1983 г. и [Основах](http://study.garant.ru/#/document/10136646/entry/0) данные понятия отсутствовали.

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

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

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

Следует обратить внимание на то, что комната может являться самостоятельным объектом жилищных и гражданско-правовых отношений только в том случае, если она является изолированной, так как в иных случаях комната не будет соответствовать требованиям [ч. 2 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150002) Кодекса.

§ 2. Назначение жилого помещения и пределы его использования

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

В приведенном правиле [ч. ст. 17](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/170001) Кодекса воспроизведена норма [п. 2 ст. 288](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/28802) ГК РФ, устанавливающая назначение жилых помещений: они предназначены для проживания граждан. В отличие от ЖК 1983 г. ([ст. 7](http://study.garant.ru/#/document/10135000/entry/7)), Кодекс в данном случае не делает акцент на том, что жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан. Это вполне логично, поскольку проживать в жилом помещении граждане могут как постоянно, так и временно, обладая конституционным правом на свободу передвижения.

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

Следовательно, разрешено использовать жилое помещение для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности при одновременном наличии двух условий: а) если такую деятельность осуществляют лица, проживающие в жилом помещении на законных основаниях; б) если подобное использование жилого помещения не нарушает права и законные интересы других граждан, а также санитарные и технические правила и нормы.

Например, в соответствии с [п. 6](http://study.garant.ru/#/document/12126961/entry/2106) и [7 ст. 21](http://study.garant.ru/#/document/12126961/entry/2107) ФЗ от 31.05.2002 г. N 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации"[\*(11)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/11) адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом.

Индивидуальным предпринимателем по российскому праву является зарегистрированное в этом качестве в установленном порядке физическое лицо (гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства), осуществляющее предпринимательскую деятельность непосредственно (от своего имени, без образования для этой цели юридического лица и своим самостоятельным трудом), которое в этих целях действует самостоятельно, если обладает полной дееспособностью, и с согласия законного представителя, если дееспособность этого лица ограничена в силу возраста или закона[\*(12)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/12).

Например, непосредственно по месту жительства могут работать предприниматели, труд которых связан преимущественно с интеллектуальной деятельностью - сбором и анализом информации, созданием научных и литературных произведений, подготовкой произведений к опубликованию, программированием, бухгалтерским учетом и аудитом, репетиторством и т.п., а также частные нотариусы.

Как и прежнее жилищное законодательство, [Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) не допускает размещение в жилых помещениях промышленных производств (подобная норма в несколько иной редакции содержалась в [ч. 2 ст. 7](http://study.garant.ru/#/document/10135000/entry/7002) ЖК 1983 г., затем соответствующий запрет был установлен в [п. 3 ст. 88](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2883) ГК РФ). На практике данный запрет нередко толковался расширительно и распространялся также на иные виды предпринимательской и профессиональной деятельности.

Некоторые юристы справедливо обращают внимание на то, что Кодекс не раскрывает понятие "промышленное производство" в целях жилищного законодательства. В иных законодательных актах также нет определений данного понятия. В связи с этим на практике могут возникнуть сложности при решении вопросов об отнесении какого-либо вида деятельности к промышленному производству. Поэтому предлагается в дальнейшем установить в [ст. 17](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/17) Кодекса (путем внесения в нее изменения) основные признаки промышленного производства в целях жилищного законодательства[\*(13)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/13).

[Часть 4 ст. 17](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/170004) Кодекса предъявляет императивные требования к лицам, которые осуществляют пользование жилым помещением. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Требования пожарной безопасности определяются [ФЗ](http://study.garant.ru/#/document/10103955/entry/0) от 21.12.1994 г. N 69-ФЗ "О пожарной безопасности"[\*(14)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/14) и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами. О санитарно-гигиенических и иных требованиях законодательства говорилось выше.

Правила пользования жилыми помещениями утверждены [Постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12144571/entry/0) Правительства РФ от 21.01.2006 г. N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями"[\*(15)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/15). Указанные [Правила](http://study.garant.ru/#/document/12144571/entry/1001) определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах.

§ 3. Неприкосновенность жилища

Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных Кодексом целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения (см. [ч. 2](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/302) и [3 ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/303) Кодекса).

В соответствии с Международным Пактом о гражданских и политических правах, одобренным Генеральной Ассамблеей ООН 16.12.1966 г., никто не может подвергаться произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность жилища ([ст. 17](http://study.garant.ru/#/document/2540295/entry/1701)). На данной международно-правовой норме основана [ст. 25](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/25) Конституции РФ, текст которой почти дословно воспроизведен в [ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3) Кодекса. Понятие неприкосновенности жилища связано исключительно с проникновением в него посторонних для законно проживающих в соответствующем помещении лиц. Доступ в жилище посторонних лиц возможен лишь при ясно выраженном согласии проживающих в нем граждан[\*(16)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/16).

Под жилищем в контексте [ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3) Кодекса следует понимать не только место жительства, т.е. место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (жилой дом, квартира, комната в квартире), но и место пребывания (гостиница, санаторий, дом отдыха и т.п.).

За нарушение неприкосновенности жилища предусмотрена уголовная ответственность. Незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, влечет наказание по правилам [ч. 1 ст. 139](http://study.garant.ru/#/document/10108000/entry/13901) УК РФ. Необходимо отметить, что здесь имеются в виду не любые лица, проживающие в соответствующем помещении, а только те, которые проживают в нем на законных основаниях. Если это преступление совершено с применением насилия или угрозой его применения (квалифицирующий признак) либо лицом с использованием своего служебного положения (особо квалифицирующий признак), то к виновному лицу применяются более строгие меры уголовной ответственности ([ч. 2](http://study.garant.ru/#/document/10108000/entry/13902) и [3 ст. 139](http://study.garant.ru/#/document/10108000/entry/13903) УК РФ). Преступление считается оконченным с момента противоправного вторжения в жилое помещение любым способом (открыто или тайно)[\*(17)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/17).

Согласно [примечанию](http://study.garant.ru/#/document/10108000/entry/13904) к ст. 139 УК РФ под жилищем в указанной статье, а также в других статьях УК РФ понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания.

В соответствии с [ч. 3 ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/303) Кодекса проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Некоторые случаи, когда допускается легальное проникновение уполномоченных лиц в жилище, предусмотрены федеральными законами. Например, в соответствии с [п. 3 ст. 11](http://study.garant.ru/#/document/12145408/entry/1103) ФЗ от 6.03.2006 г. N 35-ФЗ "О противодействии терроризму"[\*(18)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/18) на территории (объектах), в пределах которой (на которых) введен правовой режим контртеррористической операции, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, на период проведения такой операции допускается беспрепятственное проникновение лиц, проводящих контртеррористическую операцию, в жилые и иные принадлежащие физическим лицам помещения для осуществления мероприятий по борьбе с терроризмом. Согласно [п. 2 ст. 25](http://study.garant.ru/#/document/10104543/entry/2502) ФЗ от 22.08.1995 г. N 151-ФЗ "Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей"[\*(19)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/19) в ходе проведения работ по ликвидации чрезвычайных ситуаций спасатели имеют право, в частности, на беспрепятственный проход в жилые помещения для проведения работ по ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища, установленный в [ч. 4 ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/304) Кодекса, предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им (в том числе в праве получения коммунальных услуг) иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным Кодексом и иными федеральными законами.

В [п. 8](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/8) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"[\*(20)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/20) судам рекомендовано учитывать, что положения [ч. 4 ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/304) Кодекса о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

Следует обратить внимание на то, что принцип недопустимости произвольного лишения жилища действует только в отношении граждан, владеющих жилищем на законных основаниях. Поэтому например, гражданин, самоуправно (т.е. самовольно, без законных оснований) вселившийся в жилое помещение, выселяется из данного помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения. Кроме того, с учетом конкретных обстоятельств дела и мотивов совершения деяния такой гражданин может быть привлечен к уголовной ответственности за самоуправство ([ст. 330](http://study.garant.ru/#/document/10108000/entry/330) УК РФ), если правомерность его действий оспаривается лицом, право которого нарушено, и если такими действиями был причинен существенный вред. Квалифицирующим признаком в данном случае является совершение самоуправства с применением насилия или с угрозой его применения.

Основания и порядок законного выселения лица из жилого помещения могут определяться не только [Кодексом](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0), но и иными федеральными законами. Например, [п. 2 ст. 687](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/6872) ГК РФ содержит перечень случаев, когда договор найма жилого помещения (не только договоры найма, предусмотренные Кодексом, но и договор коммерческого найма) может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя. В соответствии со [ст. 78](http://study.garant.ru/#/document/12112327/entry/78) ФЗ от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"[\*(21)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/21) обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения

В соответствии со [ст. 18](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/18) Кодекса право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных [ГК](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) РФ, [ФЗ](http://study.garant.ru/#/document/11901341/entry/0) от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[\*(22)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/22), а также Кодексом.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с [ГК](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с [п. 1 ст. 131](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/13101) 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 органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. При этом ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие ФЗ от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (см. [ст. 4](http://study.garant.ru/#/document/11901341/entry/4) указанного Федерального закона).

Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Указанный реестр содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. [Правила](http://study.garant.ru/#/document/12125402/entry/1000) ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждены [приказом](http://study.garant.ru/#/document/12125402/entry/0) Минюста РФ от 24.12.2001 г. N 343[\*(23)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/23).

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также документы, которые должны быть представлены для такой регистрации, определяются [ФЗ](http://study.garant.ru/#/document/11901341/entry/0) от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом или судебным приставом-исполнителем в суд, арбитражный суд.

§ 5. Жилищный фонд

В [ч. 1 ст. 19](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/190001) Кодекса содержится универсальное юридическое определение понятия "жилищный фонд". Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

При этом не имеют значения формы собственности на жилые помещения и цели использования таких помещений. Иными словами, жилищный фонд образуют все без исключения изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом, пригодные для постоянного проживания граждан и отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, о которых говорилось выше. Таким образом, в этой части [Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/190001) воспринял положения [ст. 1](http://study.garant.ru/#/document/10136646/entry/103) Основ о том, что жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, отказавшись при этом от закрепления конкретного перечня объектов, образующих жилищный фонд (в [ст. 16](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/16) Кодекса определены только общие виды таких объектов).

Установлена новая классификация видов жилищного фонда, при этом введено дополнительное основание классификации. Напомним, что в прежнем жилищном законодательстве виды жилищного фонда определялись по одному основанию - принадлежности к тем или иным формам собственности. Кодекс сохранил данное основание, но одновременно ввел новое - цели использования жилищного фонда ([ч. 3 ст. 19](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/190003) Кодекса).

В зависимости от формы собственности ЖК 1983 г. различал государственный, общественный, индивидуальный жилищный фонд, фонд жилищно-строительных кооперативов. В жилищный фонд включались также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям ([ст. 5](http://study.garant.ru/#/document/10135000/entry/5)). Основы в соответствии с действовавшим в момент их принятия законодательством о собственности выделяли частный, государственный, муниципальный и общественный жилищный фонд ([ст. 7](http://study.garant.ru/#/document/10136646/entry/7)).

В настоящее время в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

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

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

Таким образом, [Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0), основываясь на [ст. 212-215](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/212) ГК РФ, в зависимости от формы собственности закрепляет три вида жилищного фонда: частный (находящийся в собственности граждан и юридических лиц); государственный (принадлежащий на праве собственности: Российской Федерации - жилищный фонд Российской Федерации, субъектам Российской Федерации - жилищный фонд субъектов Российской Федерации); муниципальный (находящийся в собственности муниципальных образований).

В зависимости от целей использования [Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/190003) установил четыре вида жилищного фонда:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам [раздела IV](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/4000) Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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.

Жилые помещения из жилищного фонда социального использования могут быть предоставлены гражданам для проживания на условиях, определяемых статьями раздела III Кодекса и договорами социального найма жилых помещений. При этом по договорам социального найма предоставляются жилые помещения только государственного и муниципального жилищных фондов (см. [ст. 49](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/49) Кодекса).

Жилые помещения специализированного жилищного фонда могут предоставляться по правилам раздела IV Кодекса только для проживания отдельных категорий граждан на условиях, установленных договорами найма соответствующих специализированных жилых помещений. В качестве специализированных жилых помещений (общежитий, служебных и др.) должны использоваться исключительно жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов (см. [ст. 92](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/92) Кодекса).

Жилые помещения частного жилищного фонда предназначены для использования 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. Использование указанных жилых помещений осуществляется по правилам, установленным в статьях [раздела II](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/2000) Кодекса.

Жилые помещения фонда коммерческого использования предназначены для извлечения прибыли. Они могут использоваться собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставляться гражданам по иным договорам, а также предоставляться собственниками таких помещений гражданам и юридическим лицам во владение и (или) в пользование. Владение и пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования на условиях жилищного найма осуществляется по правилам [главы 35](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2035) ГК РФ. К жилым помещениям, переданным их собственниками в аренду, доверительное управление или предоставленным на иных условиях, применяются нормы гражданского законодательства, регулирующие соответствующие отношения[\*(24)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/24).

Следует обратить внимание на то, что жилые помещения фонда коммерческого использования могут находиться в составе частного, государственного или муниципального жилищного фонда.

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

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

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

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

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производится в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Государственный учет жилищного фонда осуществляется по правилам, установленным в [Положении](http://study.garant.ru/#/document/12103080/entry/1000) о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, которое утверждено [Постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12103080/entry/0) Правительства РФ от 13.10.1997 г. N 1301[\*(25)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/25).

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

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

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ). БТИ осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

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

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

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета.

Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с [ФЗ](http://study.garant.ru/#/document/10136812/entry/0) от 21.11.1996 г. N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете"[\*(26)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/26) и иными нормативными правовыми актами.

§ 6. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

В [статье 10](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/10) Кодекс по-новому определил основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных [Кодексом](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/10), другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

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

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

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

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

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Таким образом, жилищные права и обязанности могут быть предусмотрены как самим Кодексом, так и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами. Речь идет обо всех нормативных правовых актах, образующих систему жилищного законодательства (см. [ст. 5](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/5) Кодекса).

Кроме того, жилищные права и обязанности могут возникать из действий участников жилищных отношений, которые не предусмотрены непосредственно указанными правовыми актами, но тем не менее порождают жилищные права и обязанности в силу общих начал и смысла жилищного законодательства. Следует полагать, что здесь имеются в виду не общие, а основные начала жилищного законодательства, установленные в [ст. 1](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/1) Кодекса.

Конкретные жилищные права и обязанности могут возникать:

а) из указаний правовой нормы, установленной в нормативном правовом акте органа, управомоченного принимать (издавать) правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения;

б) из действий участников жилищных отношений, прямо непредусмотренных нормативными правовыми актами. Понятие "действие" в праве означает юридический факт, который возникает по воле людей, т.е. является волеизъявлением, влекущий возникновение, изменение или прекращение правовых отношений. В зависимости от соответствия или несоответствия праву действия подразделяются на правомерные (порождают правоотношения, субъекты которых наделяются позитивными правами и обязанностями) и неправомерные (являясь правонарушениями, влекут возникновение правоохранительных отношений, т.е. отношений ответственности, возлагающих на виновную сторону обязанность претерпеть неблагоприятные последствия своего виновного поведения).

Возникновение жилищных прав и обязанностей возможно не только в связи с совершением активных действий, но и в результате бездействия. В теории права указанное понятие означает воздержание лица от совершения действия, пассивное правомерное или противоправное деяние. Как и действие, бездействие является юридическим фактом, возникающим в результате волеизъявления лица. Бездействие может быть правомерным, т.е. не нарушающим правовых норм, регулирующих отношения, в рамках которых совершается деяние в форме бездействия, или реализующим нормы права, специально рассчитанные на их реализацию субъектами правоотношений путем воздержания от совершения действий. В этих случаях бездействие порождает правоотношения, субъекты которых обладают позитивными правами и обязанностями[\*(27)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/27);

в) одновременно из указания правовой нормы и действий (бездействия) участников жилищных отношений. Например, [п. 4 ст. 10](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/100004) Кодекса в качестве оснований возникновения жилищных прав и обязанностей предусматривает юридические и фактические действия (приобретение в собственность жилого помещения), которые совершаются по основаниям, допускаемым федеральным законом.

[Пункт 6 ст. 10](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/100006) Кодекса предусматривает возможность возникновения жилищных прав и обязанностей также в результате наступления указанных в данной норме событий. Под событием понимается естественное или природное явление, юридический факт, в связи с которым возможно возникновение тех или иных правоотношений. События происходят не в силу волеизъявления субъектов права, а в результате действия объективных факторов (наводнение, землетрясение, рождение, смерть и др.).

§ 7. Защита жилищных прав

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством (см. [ч. 1 ст. 11](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/110001) Кодекса).

Указанной статьей установлен правовой механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции РФ. Напомним, что [ч. 1 ст. 46](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/461) Конституции РФ 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 (см. [ч. 2 ст. 11](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/110002)).

В [п. 2](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/2), [3](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/3) и [9](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/9) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"[\*(28)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/28) указано на то, что защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ. Согласно [п. 1 ч. 1 ст. 22](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/22101) ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных [ст. 45](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/45) ГПК РФ, либо по заявлению лиц, указанных в [ст. 46](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/46) ГПК РФ.

Жилищные споры (о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения, о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о признании недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании обмена жилыми помещениями недействительным и другие) исходя из положений [ст. 23](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/23) и [24](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/24) ГПК РФ рассматриваются по первой инстанции районным судом.

Принимая во внимание, что жилое помещение законом отнесено к недвижимому имуществу ([ч. 2 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150002) Кодекса, [п. 1 ст. 130](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/130001) ГК РФ), мировым судьям в силу [п. 7 ч. 1 ст. 23](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/23107) ГПК РФ подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о праве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду. Если спор об определении порядка пользования таким жилым помещением (жилым домом, квартирой) связан со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), то его подсудность как имущественного спора мировому судье или районному суду зависит от цены иска ([п. 5 ч. 1 ст. 23](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/23105) ГПК РФ).

Мировым судьям также подсудны дела по таким имущественным спорам, как взыскание с граждан и организаций задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, при цене иска, не превышающей суммы, установленной [п. 5 ч. 1 ст. 23](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/23105) ГПК РФ.

Если в Кодексе не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то к спорным жилищным отношениям применяются сроки исковой давности, предусмотренные ГК РФ ([ст. 196](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/196), [197](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/197) ГК РФ), и иные положения главы 12 ГК РФ об исковой давности ([ч. 1 ст. 7](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/701) Кодекса). При этом к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и др.), применяется общий трехлетний срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ).

Граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории Российской Федерации, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если они полагают, что их жилищные права нарушены.

В соответствии с [ч. 2 ст. 46](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/462) Конституции РФ решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд. Ни Конституция РФ, ни другие акты законодательства не содержат конкретного перечня решений и действий (бездействия), которые можно обжаловать, поскольку исходят из допустимости обжалования во всех случаях.

Если соответствующие решения и действия (или бездействие) нарушают жилищные права, то заинтересованное лицо может обратиться в суд, руководствуясь [ч. 2 ст. 46](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/462) Конституции РФ, [ст. 13](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/13) ГК РФ, а также положениями [гл. 25](http://study.garant.ru/#/document/57503798/entry/1025) ГПК РФ. В случае, если заявитель считает, что его жилищные права нарушены изданием незаконного нормативного правового акта, при обращении в суд или арбитражный суд с заявлением о признании такого акта недействующим полностью или в части он должен учитывать положения [гл. 24](http://study.garant.ru/#/document/57503798/entry/1024) ГПК РФ.

Кроме того, по жалобам граждан на нарушение конституционных прав и свобод и по запросам судов Конституционный Суд РФ проверяет конституционность закона, примененного или подлежащего применению в конкретном деле.

В соответствии с [ч. 2 ст. 11](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/110002) Кодекса защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Таким образом, 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 Кодексом или иным федеральным законом. Однако соблюдение административного порядка не лишает заинтересованное лицо права на обращение в суд: в случае несогласия с принятым в административном порядке решением заинтересованное лицо вправе обжаловать его в судебном порядке.

Примерный перечень способов защиты жилищных прав средствами национальной правовой системы установлен в [ч. 3 ст. 11](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/110003) Кодекса. Защита жилищных прав осуществляется 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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) или принятым в соответствии с ним 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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) или принятым в соответствии с ним 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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0), другим федеральным законом.

Нетрудно заметить, что приведенный перечень не является исчерпывающим: защита нарушенных жилищных прав может осуществляться и иными способами, предусмотренными федеральными законами. Например, правовому регулированию основных юридических способов защиты права собственности и иных прав на имущество (в том числе недвижимость) посвящены [ст. 301-306](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/301) главы 20 раздела II части первой ГК РФ[\*(29)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/29).

В судебной практике возникал вопрос, подлежит ли компенсации моральный вред, причиненный гражданину в связи с нарушением его жилищных прав? Отвечая на него, Президиум Верховного Суда РФ разъяснил, что в соответствии с [п. 1 ст. 1099](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/10991) ГК РФ основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными [гл. 59](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2059) и ст. 151 ГК РФ. [Статья 151](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/1511) ГК РФ предусматривает, что, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. В соответствии с [п. 2 ст. 1099](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/10992) ГК РФ моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

[Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0), а также другие федеральные законы, регулирующие жилищные отношения, не содержат норм, которые предусматривали бы возможность компенсации морального вреда в связи с нарушением имущественных прав гражданина в сфере указанных отношений. Поэтому возможность компенсации морального вреда, причиненного гражданину в связи с нарушением его жилищных прав, зависит от того, какой характер носят те права, которые нарушены: если заявленное требование о компенсации морального вреда связано с нарушением жилищных прав гражданина, которые носят имущественный характер, то моральный вред компенсации не подлежит; если нарушены права, носящие неимущественный характер, то моральный вред подлежит компенсации (см. [Обзор законодательства](http://study.garant.ru/#/document/12147909/entry/0) и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2006 г., утвержденный постановлениями Президиума Верховного Суда РФ от 7 и 14 июня 2006 г.[\*(30)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/30)).

В [п. 6 ч. 3 ст. 11](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/110036) Кодекса говорится о национальном законодательстве. Однако уместно напомнить, что нормы международного права обладают приоритетом по отношению к национальному закону (см. [ст. 9](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/9) Кодекса). Поэтому целесообразно иметь в виду, что в России 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](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/463) Конституции РФ).

Речь идет, например, о Европейском Суде по правам человека - постоянно действующем суде, образованном государствами - участниками [Конвенции](http://study.garant.ru/#/document/2540800/entry/0) о защите прав человека и основных свобод, подписанной в Риме 4.11.1950 г., в целях обеспечения соблюдения их обязательств по данной Конвенции. Россия ратифицировала Конвенцию и [Протоколы](http://study.garant.ru/#/multilink/55063933/paragraph/160/number/1) к ней 30.03.1998 г.[\*(31)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/31).

Европейский Суд по правам человека может принимать жалобы от любого физического лица, любой неправительственной организации или любой группы частных лиц, которые утверждают, что явились жертвами нарушения одним из государств-участников их прав, признанных в [Конвенции](http://study.garant.ru/#/document/2540800/entry/0) или в [Протоколах](http://study.garant.ru/#/multilink/55063933/paragraph/161/number/1) к ней. Суд не принимает индивидуальные жалобы, которые являются анонимными либо по существу аналогичными тем, которые уже были им рассмотрены, или уже были предметом другой процедуры международного разбирательства или урегулирования, и если они не содержат новых относящихся к делу фактов.

Суд объявляет неприемлемой любую индивидуальную жалобу, если сочтет ее несовместимой с положениями [Конвенции](http://study.garant.ru/#/document/2540800/entry/0) или [Протоколов](http://study.garant.ru/#/multilink/55063933/paragraph/162/number/1) к ней, явно необоснованной или злоупотреблением правом подачи жалобы.

Как правило, жалоба направляется в Секретариат Суда по адресу: Council of Europe. European Court of Human Rights. 67075 Strasbourg Cedex. France. В жалобе кратко излагается существо спора, указывается, в какие инстанции гражданин обращался на территории России, какие нормы закона, в т.ч. международных договоров, по мнению заявителя нарушены, каких результатов он ожидает в связи с подачей жалобы. К жалобе прилагаются список решений, вынесенных по делу гражданина, и копии этих решений. Жалоба должна быть подписана заявителем либо его представителем, действующим на основании доверенности, проживающим в одной из стран - участниц [Конвенции](http://study.garant.ru/#/document/2540800/entry/0).

Суд может принять дело к рассмотрению только после того, как были исчерпаны все предусмотренные национальным законодательством средства правовой защиты, в соответствии с общепризнанными нормами международного права, и в течение шести месяцев с даты вынесения национальными органами окончательного решения по делу. Так, согласно [ст. 126](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/126) Конституции РФ высшим судебным органом по гражданским, уголовным, административным и иным делам в России является Верховный Суд РФ. Поэтому гражданин Российской Федерации может обратиться со своим делом в Европейский Суд лишь по прохождении этой инстанции и получении письменного отказа. Важно не пропустить 6-месячный срок для обращения в Суд (возможность его восстановления [Конвенцией](http://study.garant.ru/#/document/2540800/entry/0) не предусмотрена).

Глава 2. Правомочия собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении

§ 1. Права и обязанности

В статьях [раздела II](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/2000) Кодекса определяются права и обязанности собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в таком помещении, правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, компетенция общего собрания таких собственников.

Обратим внимание, что в [разделе II](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/2000) Кодекса регулируются не только право собственности, но и иные вещные права на жилые помещения. Под вещным правом принято понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства[\*(32)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/32). [Статья 216](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/21601) ГК РФ содержит 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. Специалисты включают в состав вещных прав также: право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом ([п. 2 ст. 298](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2982) ГК РФ); залог недвижимости (ипотеку) ([п. 1 ст. 131](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/13101), [п. 2 ст. 334](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/3342) ГК РФ); права члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа; права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением ([ст. 292](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/292) ГК РФ); право пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, по договору или в силу завещательного отказа ([§ 4 гл. 33](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/601), [ст. 1137](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/1137) ГК РФ)[\*(33)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/33).

В соответствии с ГК РФ ([ст. 130](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/130), [131](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/131)), ФЗ от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[\*(34)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/34) ([ст. 1](http://study.garant.ru/#/document/11901341/entry/1), [4](http://study.garant.ru/#/document/11901341/entry/4)) и Кодексом ([ст. 18](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/18)) право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, установленных этими нормативными правовыми актами.

Основные права и обязанности собственника жилого помещения предусмотрены в [ст. 30](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/30) Кодекса. В ней воспроизведены положения [п. 1 ст. 288](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2881) ГК РФ о том, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования (о назначении жилых помещений говорилось выше).

В [главе 5](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/500) Кодекса речь идет о субъективном праве собственности, т.е. о закрепленной за собственником юридически обеспеченной возможности владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

Напомним, что владение - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Пользование - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления. Распоряжение - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи[\*(35)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/35).

Кодекс установил правило, согласно которому эти правомочия собственника должны осуществляться также в соответствии с назначением и пределами использования жилого помещения, установленными Кодексом. Имеются в виду пределы использования такого помещения, предусмотренные в [ст. 17](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/17) Кодекса: а) жилое помещение может использоваться законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение; б) пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований в соответствии с [Правилами](http://study.garant.ru/#/document/12144571/entry/1000) пользования жилыми помещениями, утвержденными [постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12144571/entry/0) Правительства РФ от 21.01.2006 г. N 25; в) в жилом помещении нельзя размещать промышленные производства.

Осуществляя правомочие по распоряжению жилым помещением, собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и (или) в пользование гражданину или юридическому лицу по правилам [ч. 2 ст. 30](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3002) Кодекса.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных [гражданским законодательством](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) и [Кодексом](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0).

В связи с развитием рынка недвижимости в последние годы все большее количество квартир и других жилых помещений, находящихся в частной собственности, предоставляется собственниками во временное пользование другим лицам.

Жилые помещения могут быть объектом как возмездного, так и безвозмездного пользования. По возмездным договорам (наем, аренда и др.) жилые помещения передаются их собственниками (либо управомоченными лицами) другим лицам во временное владение и (или) пользование на срок, установленный договором, за плату.

Существуют также ситуации, когда по этическим или иным причинам гражданин не может или не желает получать плату от лица, которому жилое помещение предоставлено во временное пользование, например, в силу наличия родственных, дружеских и иных личных отношений. Юридические лица также вправе предоставлять принадлежащие им жилые помещения в пользование бесплатно, для проживания, например, своих сотрудников, за исключением случаев, указанных в [п. 2 ст. 690](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/6902) ГК РФ.

Среди возмездных договоров, на основании которых собственники жилой недвижимости предоставляют жилые помещения во временное пользование другим лицам, помимо договоров, предусмотренных [разделами III](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3000) и [IV](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/4000) Кодекса, наибольшее распространение получили договоры коммерческого найма и аренды жилых помещений.

В случаях, когда жилое помещение для своих целей нанимает юридическое лицо (как коммерческая, так и некоммерческая организация), жилое помещение может быть ему предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Понятие "иной договор" при этом не означает ни один из видов договоров найма жилых помещений, нанимателями по которым могут быть только граждане. Таким "иным договором", помимо договора аренды, может быть, например, договор безвозмездного пользования, договор доверительного управления имуществом и др.

В соответствии с императивной нормой [п. 2 ст. 288](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/28802) ГК РФ, которая не подлежит расширительному толкованию, жилые помещения предназначены для проживания граждан. Это касается всех видов жилых помещений, которые могут быть объектом договорных отношений - квартир, жилых домов, частей квартир или жилых домов.

Поэтому в любом случае юридическое лицо, которому по договору предоставлено жилое помещение во временное владение и (или) пользование, может использовать данное жилое помещение исключительно для проживания граждан (см. [п. 2 ст. 671](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/6712) ГК РФ). Такое юридическое лицо вправе, например, предоставить это помещение своим работникам или иным гражданам на условиях безвозмездного пользования либо субаренды, если она допускается условиями договора между юридическим лицом и собственником жилого помещения (либо управомоченным лицом)[\*(36)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/36).

В безвозмездное пользование жилое помещение передается бесплатно и без иного встречного предоставления, но на пользователя, по общему правилу, возлагаются обязанности поддерживать имущество, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на его содержание. Жилые помещения предоставляются в безвозмездное пользование по правилам, установленным [ст. 689-701](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/689) главы 36 ГК РФ[\*(37)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/37).

Установленные пределы использования жилого помещения предопределяют соответствующие обязанности собственника: он обязан использовать принадлежащее ему на праве собственности помещение таким образом, чтобы не выходить за указанные пределы.

В соответствии с [ч. 3](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3003) и [4 ст. 30](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3004) Кодекса собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

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

Таким образом, основная обязанность собственника состоит в том, что именно на него, по общему правилу, возлагается бремя содержания принадлежащего ему помещения. Однако данное правило сформулировано в диспозитивной норме, поэтому обязанность содержания помещения может быть возложена и на лицо, не являющееся его собственником, в случаях, когда это предусмотрено федеральным законом или договором ([ч. 3 ст. 30](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3003) Кодекса).

Кроме того, собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила, установленные нормативными правовыми актами. Так, [Правила](http://study.garant.ru/#/document/12144571/entry/1000) пользования жилыми помещениями утверждены [постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12144571/entry/0) Правительства РФ от 21.01.2006 г. N 25[\*(38)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/38). [Правила](http://study.garant.ru/#/document/12148944/entry/10000) содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены [постановлением](http://study.garant.ru/#/document/12148944/entry/0) Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491[\*(39)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/39).

Неисполнение собственником указанных обязанностей может служить основанием применения к собственнику мер юридической ответственности, например административной в виде предупреждения или штрафа (см. [ст. 7.21](http://study.garant.ru/#/document/12125267/entry/721), [7.22](http://study.garant.ru/#/document/12125267/entry/722) КоАП РФ), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение ([ст. 293](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/293) ГК РФ).

Согласно [ст. 293](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/293) ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

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

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, определяются в [ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/31) Кодекса.

В соответствии с [ч. 1](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3101) указанной статьи 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.

Отметим, что круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права - семейном, гражданском, трудовом и т.д. Он различен и в разных правовых институтах одной отрасли права (например, в жилищном и наследственном праве)[\*(40)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/40). Кодекс относит к членам семьи собственника жилого помещения проживающих совместно с ним в принадлежащем ему помещении его детей, родителей и супруга (супругу). Членами семьи собственника могут быть признаны также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях - и иные граждане, но при условии, указанном в [ч. 1 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3101) Кодекса.

В [п. 11](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/11) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"[\*(41)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/41) установлено, что вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений [ч. 1 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3101) Кодекса, исходя из следующего:

а) 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 лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния ([ст. 10](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/10) СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного 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;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и др.) 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). 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 ([ст. 55](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/55) ГПК РФ).

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 [п. 2](http://study.garant.ru/#/document/12125146/entry/92) и [3 ст. 9](http://study.garant.ru/#/document/12125146/entry/93) ФЗ от 17.12.2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации"[\*(42)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/42), в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Судам 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 согласно [ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/10102748/entry/3) Закона РФ от 25.06.1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации"[\*(43)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/43) регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных [Конституцией](http://study.garant.ru/#/document/10103000/entry/0) РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

В судебной практике возникал вопрос, необходимо ли участнику общей долевой собственности на квартиру (в том числе однокомнатную), получение согласия другого собственника этого жилого помещения на вселение членов своей семьи или иных граждан, вселяемых им в качестве членов своей семьи? Президиум Верховного Суда РФ разъяснил, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением ([ст. 288](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/288) ГК РФ, [ст. 30](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/30) Кодекса).

Для осуществления правомочия владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, необходимо согласие других сособственников ([ст. 247](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/247) ГК РФ). Данной нормой следует руководствоваться и при решении вопросов, связанных с владением и пользованием жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности.

Вселение собственником жилого помещения членов своей семьи и иных граждан является реализацией права пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, в связи с чем необходимо согласие всех сособственников этого жилого помещения.

Вместе с тем при вселении в жилое помещение несовершеннолетних детей следует учитывать, что на родителей возложена обязанность воспитывать своих детей ([ст. 54](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/54) СК РФ), что обусловливает необходимость их проживания совместно с родителями. В связи с этим вселение несовершеннолетних детей в жилое помещение, где проживают их родители, осуществляется независимо от мнения остальных собственников жилого помещения (см. [Обзор законодательства](http://study.garant.ru/#/document/1795518/entry/0) и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2010 года, утвержденный постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.06.2010 г.).

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность (см. [ч. 2 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3102) Кодекса).

Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением регламентируются не только Кодексом, но и ГК РФ, например, ст. 292. [Пунктом 1](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2921) данной статьи предусмотрено, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Конкретизируя данную норму, Кодекс ввел общее правило, согласно которому члены семьи собственника пользуются жилым помещением наравне с собственником, т.е. в сфере пользования помещением они обладают такими же правомочиями, какие имеются у собственника (см. [ч. 2 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3102)). Исключения из этого правила могут быть предусмотрены только соглашением между собственником и членами его семьи.

В [п. 12](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/12) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" обращено внимание судов на то, что [ч. 2 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3102) Кодекса не наделяет членов семьи собственника правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения [ст. 679](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/679) ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также [ч. 1 ст. 70](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/7001) Кодекса о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона ([ч. 1 ст. 7](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/701) Кодекса) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение.

Собственник помещения не вправе в одностороннем порядке, без согласия членов своей семьи, ограничить их право пользования соответствующим жилым помещением. В соответствии с [п. 3 ст. 292](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2923) ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

При этом следует учитывать, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (см. [п. 2 ст. 292](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2922) ГК РФ).

Соглашением, о котором говорится в [ч. 2 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3102) Кодекса, в пользование членам семьи собственника, например, 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.п.

В связи с тем, что Кодекс не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм [ч. 1 ст. 7](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/701) Кодекса к таким соглашениям применяются правила ГК РФ о гражданско-правовых сделках ([ст. 153-181](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/153)).

Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, возможность заключения которого допускает [ч. 3 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3103) Кодекса, а также к соглашению между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о сохранении права пользования жилым помещением, предусмотренному [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса (см. [п. 12](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/12) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (см. [ч. 3 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3103) Кодекса).

Таким образом, поскольку члены семьи собственника обладают широкими правами в сфере пользования принадлежащим собственнику помещением, постольку на дееспособных и ограниченных судом в дееспособности членов семьи, по общему правилу, возлагается солидарная с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

При солидарной ответственности должников (например, собственника и каждого из дееспособных и (или) ограниченных судом в дееспособности членов его семьи, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении) кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных таких должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью (см. [ст. 323](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/323) ГК РФ).

В соответствии со [ст. 325](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/325) ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитору. Если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками, то: а) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого; б) неуплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на этого должника и на остальных должников.

Обязанность нести солидарную с собственником ответственность возлагается только на дееспособных и ограниченных судом в дееспособности членов семьи. Полностью дееспособными являются граждане, достигшие 18 лет или вступившие в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетние с 16 лет, прошедшие процедуру эмансипации в соответствии со [ст. 27](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/27) ГК РФ. Ограничение дееспособности допускается в судебном порядке в отношении гражданина, который вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами ставит свою семью в тяжелое материальное положение. Над таким гражданином устанавливается попечительство.

Следует обратить внимание на то, что предусмотренная [п. 1 ст. 292](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2921) ГК РФ солидарная ответственность членов семьи собственника жилого помещения сформулирована в императивной норме. [Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) же, воспроизводя данное положение ГК РФ, допускает при этом возможность установить иные правила в соглашении между собственником и членами его семьи, т.е. норма приобретает диспозитивный характер. На практике это может породить трудности в правоприменении, поскольку разрешение данной коллизии может основываться на взаимоисключающих, но тем не менее верных аргументах. С одной стороны, жилищное право - это институт гражданского права. Следовательно, нормы Кодекса должны соответствовать ГК РФ (см. [ст. 3](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/3) ГК РФ). С другой стороны, указанная норма Кодекса может рассматриваться в качестве специальной по отношению к общей норме п. 1 ст. 292 ГК РФ. Поэтому представляется, что законодателю целесообразно привести рассматриваемые правила ГК РФ и Кодекса в соответствие друг с другом.

В [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса введены правила, регулирующие прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника.

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

[Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) исходит из того, что в основе права пользования жилым помещением членов семьи собственника находятся их семейные отношения с собственником. Поэтому предусмотрено, что в случае прекращения таких семейных отношений, по общему правилу, прекращается и право бывших членов семьи собственника на пользование принадлежащим ему жилым помещением. Здесь имеются в виду прежде всего случаи расторжения брака между супругами и признания брака недействительным.

По смыслу [ч. 1](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3101) и [4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса, 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, 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 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.

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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3101) 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](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/67) ГПК РФ).

Судам также необходимо иметь в виду, что в соответствии с [п. 4 ст. 71](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/7104) СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

В силу положений СК РФ об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка ([п. 1 ст. 55](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/5200), [п. 1 ст. 63](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/6100) СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего 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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса (см. [п. 13](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/13) и [14](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/14) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Необходимо обратить внимание на то, что нормы [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса применяются только тогда, когда иные правила не предусмотрены соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (например, брачным договором или любым другим соглашением). Если в договорном порядке указанные отношения не урегулированы, то при прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи применяются правила и процедуры, установленные ст. 31 Кодекса.

Когда речь идет о прекращении права бывшего супруга на пользование жилым помещением, необходимо иметь в виду положения ГК РФ и СК РФ, определяющие режим общей собственности супругов. Так, по общему правилу, имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей собственностью ([п. 1 ст. 256](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2561) ГК РФ, [ст. 34](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/34) СК РФ). Поэтому, если например, титульным собственником квартиры является один супруг, но при этом квартира была приобретена во время брака, ко второму супругу после расторжения брака не должны применяться указанные выше нормы [Кодекса](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/31). Имущественные споры между бывшими супругами (об определении долей, о признании права на долю в общей собственности, выделе доли в натуре, разделе общего имущества и др.) разрешаются в суде по правилам [ГПК](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/0) РФ.

Если жилое помещение принадлежало одному из супругов до вступления в брак либо было получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, то такое помещение является собственностью этого супруга ([п. 2 ст. 256](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/256002) ГК РФ, [ст. 36](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/36) СК РФ). Поэтому в случае расторжения брака право пользования этим помещением бывшего супруга, не являвшегося собственником, не сохраняется.

Однако такой бывший супруг может требовать в судебном порядке признания указанного жилого помещения совместной собственностью. Для этого необходимо доказать, что в течение брака за счет общего имущества обоих супругов или личного имущества либо труда супруга, не являющегося собственником помещения, были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость жилого помещения (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Данное правило не применяется только в случае, если договором между супругами предусмотрено иное (см. [абз. 3 п. 2 ст. 256](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2560213) ГК РФ, [ст. 37](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/37) СК РФ). Если суд установит наличие указанных выше обстоятельств и признает помещение совместной собственностью бывших супругов, то рассмотренные положения Кодекса, содержащиеся в [ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/31), не могут применяться.

Бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его ([ч. 1 ст. 35](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3501) Кодекса). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Верховный Суд РФ в [п. 15-18](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/15) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" установил, что 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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (т.е. 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.

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](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса, также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментообязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены СК РФ ([п. 4 ст. 30](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/3004), [ст. 80-105](http://study.garant.ru/#/document/10105807/entry/80)).

Решая вопрос о возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена его семьи, суду 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, и т.п.

Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение (исходя из требований [ч. 2 ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/150002) и [ч. 1 ст. 89](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/8901) Кодекса), а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением. С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему собственником другое жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, то суду с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств следует определить лишь его минимальную площадь.

Принимая во внимание, что в [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса 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.).

В резолютивной части решения суда по иску собственника жилого помещения о прекращении права пользования бывшего члена семьи собственника этим жилым помещением и его выселении должны содержаться исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств дела, об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части ([ч. 5 ст. 198](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/1985) ГПК РФ). В ней должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску собственника жилого помещения, так и по встречному требованию бывшего члена семьи (ответчика), если оно было заявлено ([ст. 138](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/138) ГПК РФ). Судом должны быть разрешены и другие вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало затруднений при его исполнении (ч. 5 ст. 198, [ст. 204-207](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/204) ГПК РФ).

Судам следует учитывать, что если правоотношения по пользованию жилым помещением носят длящийся характер, то положения [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса в силу [ст. 5](http://study.garant.ru/#/document/12138290/entry/5) ФЗ от 29.12.2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"[\*(44)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/44) (далее - Вводный закон) могут применяться и в том случае, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, были прекращены до введения в действие Кодекса.

Вместе с тем при рассмотрении иска собственника жилого помещения о признании бывшего члена его семьи утратившим право пользования этим жилым помещением необходимо иметь в виду, что в соответствии со [ст. 19](http://study.garant.ru/#/document/12138290/entry/19) Вводного закона действие положений [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно [ч. 2](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/6902) и [4 ст. 69](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/6904) ЖК РФ (до 1.03.2005 г. - [ст. 53](http://study.garant.ru/#/document/10135000/entry/53) ЖК 1983 г.) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в [ст. 19](http://study.garant.ru/#/document/12138290/entry/19) Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен [п. 2 ст. 292](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2922) ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна ([ст. 2](http://study.garant.ru/#/document/10105719/entry/2) Закона РФ от 4.07.1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[\*(45)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/45)), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

Согласно [ч. 5](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3105) и [6 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3106) Кодекса по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений [ч. 4](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) данной статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные [ч. 2-4](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3102) указанной статьи.

По смыслу положений [ч. 5 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3105) Кодекса, 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 на основании [ч. 4 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3104) Кодекса.

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 жилого помещения, в результате совершения собственником гражданско-правовых сделок), право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности до истечения указанного срока и он обязан освободить жилое помещение ([ч. 5 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3105), [ч. 1 ст. 35](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3501) Кодекса).

Если бывший член семьи собственника не освобождает жилое помещение, то новый собственник этого жилого помещения на основании [ч. 1 ст. 35](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3501) Кодекса вправе требовать его выселения из данного жилого помещения в судебном порядке (см. [п. 19](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/19) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения ([ч. 7 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3107) Кодекса).

В данной норме речь идет о гражданах, которые не относятся к членам семьи собственника жилого помещения, как они определены в [ч. 1](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3101) указанной статьи. Основным отличием таких граждан от членов семьи собственника жилого помещения является то, что права, обязанности и ответственность членов семьи собственника жилого помещения определены в законе ([ч. 2](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3102), [3 ст. 31](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3103) Кодекса), в то время как права, обязанности и ответственность иных граждан, которым собственник жилого помещения предоставил право пользования этим помещением, определяются соглашением такого гражданина с собственником жилого помещения. Поскольку Кодекс обязательных требований к форме такого соглашения не устанавливает, постольку оно может быть заключено как в устной ([ст. 159](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/159) ГК РФ), так и в письменной форме (простой или нотариальной - [ст. 160-163](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/160) ГК РФ)[\*(46)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/46).

§ 2. Обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка

До [введения в действие](http://study.garant.ru/#/document/12238291/entry/0) Кодекса отношения, связанные с изъятием у собственника жилого помещения, находящегося на земельном участке, изымаемом для государственных или муниципальных нужд, не были подробно регламентированы. Кодекс предусмотрел юридические гарантии жилищных прав собственника жилого помещения в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом жилое помещение также подлежит изъятию, но только путем выкупа с соблюдением норм [гражданского](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) и [земельного законодательства](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/0), а также положений [ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/32) Кодекса.

Согласно [ч. 1](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3201) указанной статьи жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Следует обратить внимание на то, что правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) в данном случае значения не имеет.

В рассматриваемой ситуации жилое помещение изымается не произвольно, а по причине изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором оно расположено. В свою очередь, изъятие земельного участка для указанных нужд, согласно [ст. 49](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/49) ЗК РФ, осуществляется лишь в исключительных случаях. К ним относятся три основания изъятия, исчерпывающим образом определенных в ЗК РФ: а) выполнение международных обязательств Российской Федерации; б) размещение объектов государственного или муниципального значения, исчерпывающим образом перечисленных в указанной статье, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов; в) иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд определены в [ст. 55](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/55) ЗК РФ.

Особенности резервирования земель, изъятия земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, сноса объектов недвижимого имущества в целях организации и проведения Олимпийских игр и Паралимпийских игр и развития города Сочи как горноклиматического курорта определены в [ст. 15](http://study.garant.ru/#/document/12157435/entry/15) и др. ФЗ от 1.12.2007 г. N 310-ФЗ "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"[\*(47)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/47).

В соответствии с [подпунктом "в" п. 20](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/2003) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение ([ст. 49](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/49), [55](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/55) ЗК РФ, [п. 1 ст. 239](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2391) ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, [частями 10-11 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/32010) Кодекса), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления.

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, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений).

[ЗК](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/49) РФ употребляет словосочетание "изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд", но соответствующие отношения детально не регламентирует. При этом отношения, связанные с выкупом у собственника земельного участка, изымаемого для указанных нужд, регулирует ГК РФ. Так, он определяет порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд ([ст. 279](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/279)), права собственника изымаемого земельного участка ([ст. 280](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/280)), устанавливает случаи, когда выкуп земельного участка производится по решению суда ([ст. 282](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/282)).

[Статья 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/32) Кодекса воспроизводит основные правила ГК РФ, регулирующие выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд ([ст. 279-282](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/279) ГК РФ), применительно к выкупу жилых помещений, расположенных на таких участках.

Решение об изъятии жилого помещения принимается тем же органом, который принял решение об изъятии соответствующего земельного участка, т.е. федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Федерации или органом местного самоуправления (см. [п. 2 ст. 279](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/27902) ГК РФ). Конкретные органы, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяются федеральным [земельным законодательством](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/0).

Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным законодательством ([ст. 279-283](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/279) ГК РФ, [ст. 9-11](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/9), [49](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/49), [55](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/55), [61](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/61), [63](http://study.garant.ru/#/document/12124624/entry/63) ЗК РФ).

Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения, как и решение об изъятии земли, подлежит государственной регистрации (ср. с [п. 4 ст. 279](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/27904) ГК РФ). Государственную регистрацию решения об изъятии жилого помещения производит орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с [ч. 4](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3204) и [5 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3205) Кодекса собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с [ч. 3 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3203) Кодекса государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

Таким образом, как и при изъятии земли, собственник жилого помещения должен быть письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии, не позднее чем за один год до предстоящего изъятия помещения (ср. с [п. 3 ст. 279](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/27903) ГК РФ). Права собственника изымаемого жилого помещения сформулированы по аналогии с правами собственника изымаемого земельного участка (ср. со [ст. 280](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/280) ГК РФ).

Соблюдение предусмотренной [частями 2-4 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3202) Кодекса процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (ч. 2 ст. 32 Кодекса), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним ([ч. 3 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3203) Кодекса), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации ([ч. 4 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3204) Кодекса).

При этом исходя из положений [ч. 4 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3204) Кодекса юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В связи с этим 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 собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения.

Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения (см. [подп. "г" п. 20](http://study.garant.ru/#/document/1791634/entry/2004) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2.07.2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в [ч. 6 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3206) Кодекса соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (см. ч. 6 и [7 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3207) Кодекса).

Следовательно, как и выкупная цена соответствующего земельного участка (см. ст. 281 ГК РФ), выкупная цена жилого помещения должна определяться не произвольно, а по соглашению с собственником помещения. Выкупная цена включает: а) рыночную стоимость жилого помещения; б) все убытки (прямой ущерб и упущенную выгоду), возникающие у собственника помещения по причине его изъятия, примерный состав которых определен в [ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/32) Кодекса (ср. с [п. 2 ст. 281](http://study.garant.ru/#/document/10164072/entry/2812) ГК РФ).

Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания [ч. 5 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3205) Кодекса, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в [ч. 4 ст. 32](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/3204) Кодекса, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.

[Кодекс](http://study.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) не содержит указания на то, как определяется рыночная стоимость помещения. На практике следует иметь в виду, что при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена независимым оценщиком по правилам ФЗ от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"[\*(48)](http://study.garant.ru/#/document/55063933/entry/48). В указанных случаях использование услуг независимого оценщика является обязательным в силу императивного требования [ст. 8](http://study.garant.ru/#/document/12112509/entry/8) этого Федерального закона.

Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (см. [ст. 79](http://study.garant.ru/#/document/12128809/entry/79) ГПК РФ).

Предоставление собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену допускается только по соглашению с таким собственником. Поэтому требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого.

Начало формы



Конец формы

[Везде](http://study.garant.ru/)

[В документе](http://study.garant.ru/)

Загрузка...

|  |
| --- |
| НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:  1. Дипломы, курсовые, рефераты...  2. Диссертации и научные работы  3. Школьные задания  Онлайн-консультации  Любая тематика, в том числе ЖИЛИЩНОЕПРАВО, экономика, техника, менеджмент, биология, финансы…  Приглашаем авторов  <http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>  УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ –  На сайте электронной библиотеки  [www.учебники.информ2000.рф](http://www.учебники.информ2000.рф) |

|  |  |
| --- | --- |
| **[СТУДЕНЧЕСКИЕ и АСПИРАНТСКИЕ РАБОТЫ на ЗАКАЗ](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml)** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |