



КонсультантПлюс

"Права и обязанности граждан -
собственников жилых помещений в
многоквартирных домах: Учебное пособие"
(Кириченко О.В., Накушнова Е.В.)
("Юстицинформ", 2019)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 12.11.2019

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН - СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

О.В. КИРИЧЕНКО, Е.В. НАКУШНОВА

Рецензент

Гриценко Ю.М., кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Ульяновского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации.

Глава 1. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАНИНА - СОБСТВЕННИКА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1.1. Понятие и признаки жилого помещения. Требования к жилым помещениям

Часть 1 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) определяет жилые помещения в качестве объектов жилищных прав. При этом в ряде статей **ЖК РФ** наряду с понятием "жилое помещение" используется понятие "жилище", значение которого не раскрывается. Использование категории "жилище" в нормах жилищного законодательства, в т.ч. **ЖК РФ**, ограничивается изложением конституционных положений о праве граждан на жилище, о его неприкосновенности (**ст. ст. 25, 40 Конституции РФ**).

Под жилищем следует понимать не только место жительства, т.е. место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (**п. 1 ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации**, далее по тексту - ГК РФ) (жилой дом, квартира, комната в квартире), но и место пребывания (гостиница, санаторий, дом отдыха и т.п.).

Согласно **примечанию к ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации** (далее по тексту - 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 входящее в жилищный фонд, но предназначенное для временного проживания.

Применительно же к целям гражданского и жилищного правового регулирования используется категория "жилое помещение", сущность которой состоит в официальном установлении нормативов и требований, отражающих достигнутый в обществе уровень жилищной обеспеченности, исходя из существующих социально-экономических условий и представлений о потребностях человека. Помещение, соответствующее таким официально установленным нормативам, признается государством пригодным для постоянного проживания - жилым помещением - и уже в данном качестве участвует в имущественных отношениях как объект гражданских и жилищных прав, наделенный специальным правовым режимом. Таким образом, жилищное право имеет дело лишь с частью объектов, охватываемых понятием "жилище", - жилыми помещениями, включенными в жилищный фонд и пригодными для постоянного проживания граждан <1>.

<1> См. об этом: Свит Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве // Жилищное право. 2005. N 11. С. 26 - 27; Халдеев А.В. **Соотношение правовых категорий** "жилое помещение" и "жилище": теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. N 6. С. 38 - 45; Дроздов И.А. **Понятие жилого помещения** // Закон. 2006. Август. С. 9 - 10; Молчанов А.О. Соотношение понятий "жилое помещение", "жилище", "право на жилище", "право проживания" // Вестник МЮИ при Минюсте РФ. 2007. N 2 (22). С. 46 - 58.

Таким образом, по смыслу приведенной императивной нормы **ч. 1 ст. 15 ЖК РФ** объектами жилищных прав являются исключительно жилые помещения.

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

Выделим и рассмотрим признаки жилого помещения, а также требования, предъявляемые к нему действующим законодательством.

1. Сущностным признаком жилого помещения выступает его пригодность для постоянного проживания граждан. Анализ **ст. 671, п. 1 ст. 673, ст. 676 ГК РФ, ст. ст. 15, 17, 60, 62 ЖК РФ** позволяет сделать вывод, что жилое помещение предоставляется для постоянного проживания граждан в целях удовлетворения жилищной потребности, носящей постоянный характер.

В ряде зарубежных стран жилые помещения считаются пригодными для постоянного проживания граждан, если отвечают требованиям благоустроенности. Так, во Франции жилье должно состоять по крайней мере из одной жилой комнаты и вспомогательных помещений - кухни или кухонного угла, ванной и т.д. Помещение должно быть газифицировано, электрифицировано, обеспечено горячей и холодной водой, канализацией, вентиляцией <2>.

<2> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 128 - 129.

Понятие "благоустроенность" в жилищном законодательстве не раскрывается, но широко используется (**ст. ст. 84 - 89 ЖК РФ**). Анализ **ч. 1 ст. 89 ЖК РФ** позволяет сделать следующие выводы.

Во-первых, благоустроенность зависит от условий конкретного населенного пункта (согласно **п. 37 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ"**), во внимание принимается прежде всего уровень благоустроенности жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в этом населенном пункте), т.е. в разных населенных пунктах уровень достигнутой благоустроенности различен.

Во-вторых, благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Общие требования к

благоустроенности жилых помещений, в т.ч. расположенных в многоквартирных жилых домах, определены **Постановлением** Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции". Выделим некоторые из них:

- жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне;

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

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

- жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них;

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

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

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

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

- доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта;

- объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики;

- размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается;

- размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях;

- комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение;

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

Для определения благоустроенности жилого помещения существуют различные архитектурно-планировочные и технические критерии, установленные государственными стандартами, строительными нормами и правилами. К таким критериям относят: выделение в жилом помещении жилой зоны, подсобных помещений (веранда, кладовая, кухня) и санитарно-технических помещений (санузел, ванная), а также теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализование, радиофикация, телефонизация, мусороудаление с использованием современных технических решений и т.п. <3>. Кроме того, в благоустроенных жилых помещениях должны выполняться требования санитарных правил и норм <4>. При этом если жилое помещение не соответствует санитарным и техническим требованиям, оно подлежит сносу или переоборудованию в нежилое <5>.

<3> См., в частности: Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" // СЗ РФ. 2002. N 52. Ст. 5140; Межгосударственный стандарт ГОСТ 30494-96 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях" (введен Постановлением Госстроя РФ от 06.01.1999 N 1); Государственный стандарт РФ "Услуги по ремонту и строительству жилья и

других построек. Общие технические условия". Принят и введен в действие [Постановлением](#) Госстандарта России от 28.05.2003 N 162-ст; [СНиП 2.07.01-89](#) "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; [СНиП 2.08.01-89](#) "Жилые здания"; [СНиП 2.04.05-91](#) "Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха"; [СНиП 2.04.01-85](#) "Внутренний водопровод и канализация зданий"; [СНиП 23-05-95](#) "Естественное и искусственное освещение" и др.

<4> См.: Федеральный [закон](#) от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // СЗ РФ. 1999. N 14. Ст. 1650; Санитарно-эпидемиологические [правила](#) и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00 "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000); Санитарные [правила](#) и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19.02.2001) и др.

<5> См.: [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 05.11.2003 N 350-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004. N 1.

В-третьих, благоустроенное жилое помещение должно находиться в черте населенного пункта, а не за его пределами, например, в промышленной зоне.

В литературе под благоустроенностью понимается прежде всего комплекс коммунально-бытовых удобств, имеющийся в жилом помещении и соответствующий условиям большей части жилищного фонда данного населенного пункта. К элементам благоустроенности относят: водопровод, центральное отопление, электрическое освещение и другие виды коммунальных удобств <6>. Естественно, благоустроенное жилое помещение не должно быть в ветхом или аварийном состоянии, находиться в подвалах, бараках и других временных строениях.

<6> См.: Постатейный комментарий к ЖК РФ / Под общей ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 208; Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов (и др.); под общей ред. А.П. Сергеева. М.: РГ-Пресс, 2009. Т. 2. С. 290.

Конечно, в нашей стране граждане могут рассчитывать, исходя из своих финансовых возможностей, на приобретение благоустроенного жилья со всеми необходимыми коммунальными удобствами, отвечающего современным потребностям жизнеобеспечения человека. Но в ряде случаев, например в небольших городах, районных центрах, сельских поселениях, в качестве жилых используются помещения, не имеющие всех необходимых удобств, что вовсе не означает, что такое жилье не пригодно для постоянного проживания. Главное, чтобы жилое помещение соответствовало установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства.

Пригодность жилого помещения для постоянного проживания означает наличие конструктивной и функциональной возможности всесезонного (в любое время года, независимо от погодных условий) проживания в нем граждан в течение длительного срока, которая также предполагает безопасность жилого помещения при его использовании по назначению <7>.

<7> См. об этом: Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. N 1. С. 34; Дроздов И.А. [Понятие жилого помещения](#) // Закон. 2006. Август. С. 12; Гражданское право: Учебник для вузов: В 3 частях / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2009. Часть вторая. С. 251.

Признак пригодности помещения для постоянного проживания позволяет отличать жилое помещение от нежилого. Конституционный Суд РФ в своем [Постановлении](#) от 14.04.2008 N 7-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" <8> в связи с жалобами ряда граждан, по сути, признал данный признак единственно необходимым для отнесения жилого строения, расположенного на садовом земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов, к объекту жилищных прав и разрешил регистрацию по месту жительства в жилом строении, пригодном для постоянного проживания. Указанная позиция Конституционного Суда РФ позволяет сделать вывод, что даже если помещение функционально предназначено лишь для временного проживания, то это не является основанием его исключения из числа жилых, если оно объективно пригодно для постоянного проживания, например, номер в гостинице, дачный домик.

<8> СЗ РФ. 2008. N 8. Ст. 2089.

В соответствии с [ч. 4 ст. 15 ЖК РФ](#) жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Согласно [Постановлению](#) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" основаниями для признания жилого помещения непригодным для проживания являются:

- 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;

- нахождение жилых помещений в ветхом и (или) аварийном состоянии (деформация фундаментов, стен, несущих конструкций, опасность обрушения);

- нахождение жилых помещений 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;

- расположение жилых помещений 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; в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений; 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;

- нахождение жилых помещений в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, 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;

- если окна комнаты в жилом помещении выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, при этом с помощью инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения;

- если над жилыми помещениями или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки.

При этом не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

- отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

- отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

- несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Таким образом, исходя из требований действующего законодательства, пригодность для проживания определяется следующими параметрами:

- 1) свойствами и состоянием самого строения, в котором находится жилое помещение;
- 2) уровнем благоустроенности;
- 3) безопасностью окружающей среды.

Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать

санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное и здоровое проживание людей. Устанавливая подобные требования, законодатель закрепляет не только частный интерес граждан, но и публичный интерес.

Рассмотрим **санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям, установленные действующим законодательством**. Нормативно-правовую базу санитарно-эпидемиологических требований к жилым помещениям составляют:

- **ЖК РФ**;
- Федеральный **закон** от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный **закон** от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Федеральный **закон** от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- "**СН 2.2.4/2.1.8.562-96**. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки. Санитарные нормы" (утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 N 36);
- **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 25.10.2001 N 29 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01" (вместе с "**СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01**. 2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19.10.2001) (зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2001 N 3026);
- **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 34 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03" (вместе с "**СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03**. 2.2.1/2.1.1 Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных пунктов. Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. Санитарные правила и нормы", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.04.2003) (зарегистрировано в Минюсте РФ 23.04.2003 N 4443);
- **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 21.08.2007 N 60 "Об утверждении ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07" (вместе с "**ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07**. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. Предельно допустимые уровни магнитных полей частотой 50 Гц в помещениях жилых, общественных зданий и на селитебных территориях. Гигиенический норматив" (зарегистрировано в Минюсте РФ 27.09.2007 N 10200);
- **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" (вместе с "**СанПиН 2.1.2.2645-10**. Санитарно-эпидемиологические

требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833);

- СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" (приняты [Постановлением](#) Госстроя РФ от 23.06.2003 N 109);

- "СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. [Приказом](#) Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778);

- Строительные нормы и [правила](#) РФ СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий" (приняты [Постановлением](#) Госстроя РФ от 26.06.2003 N 113);

- Строительные нормы и [правила](#) РФ СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование" (приняты [Постановлением](#) Госстроя РФ от 26.06.2003 N 115);

- [ГОСТ 12.1.036-81](#) (СТ СЭВ 2834-80) "Система стандартов безопасности труда. Шум. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях" (введен в действие [Постановлением](#) Госстандарта СССР от 31.12.1981 N 5895);

- [ГОСТ 30494-96](#) "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях", утвержден [Постановлением](#) Госстроя РФ от 06.01.1999 N 1, и другие нормативные акты.

При оценке соответствия каждого конкретного находящегося в эксплуатации жилого помещения установленным санитарно-эпидемиологическим требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится многоплановая оценка, в том числе оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения <9>.

<9> См.: Шашкова О.В., Хлистун Ю.В., Савина Л.В., Кайль А.Н. [Комментарий](#) к Федеральному закону от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (постатейный) / Под ред. О.А. Слепенковой. М.: ЭлКниги, 2015. 728 с.

Все санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям подразделяются на требования:

- к площади;
- планировке;
- освещенности;
- инсоляции;
- микроклимату;

- воздухообмену;
- уровням шума;
- уровням вибрации;
- уровням ионизирующих и неионизирующих излучений.

При рассмотрении данных санитарно-эпидемиологических требований к жилым помещениям в пособии использовались материалы [комментария](#) к Федеральному закону от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (постатейного) под ред. О.А. Слепенковой <10>.

<10> [Там же](#).

В соответствии со [ст. 10](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы:

1) при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий;

2) в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

- качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений;
- качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- инсоляция и солнцезащита помещений жилых зданий;
- естественное и искусственное освещение помещений;
- защита от шума в помещениях жилых зданий;
- микроклимат помещений;
- регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- уровень вибрации в помещениях жилых зданий;
- уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых зданий, а также на прилегающих территориях;
- уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий, а также на прилегающих территориях.

Так, физическими воздействиями являются шум, вибрация, ультразвук, инфразвук, тепловые и

иные излучения. Физические опасные и вредные производственные факторы включают разрушающиеся конструкции, повышенную запыленность и загазованность воздуха, отсутствие или недостаток естественного света и др. (п. 1.1.1 ГОСТ 12.0.003-74 "Система стандартов безопасности труда. Опасные и вредные производственные факторы. Классификация", утвержденного Постановлением Госстандарта СССР от 13.11.1974 N 2551). Химические воздействия подразделяются на токсические, раздражающие, сенсибилизирующие, канцерогенные, мутагенные, влияющие на репродуктивную функцию (см. п. п. 1.1.2 - 1.1.3 ГОСТ 12.0.003-74). К биологическим воздействиям относятся патогенные микроорганизмы (бактерии, вирусы, риккетсии, спирохеты, грибы, простейшие) и продукты их жизнедеятельности. К радиационным воздействиям относится ионизирующее излучение, которое создается при радиоактивном распаде, ядерных превращениях, торможении заряженных частиц в веществе и образует при взаимодействии со средой ионы разных знаков (см. Федеральный закон от 09.01.1996 N 3-ФЗ "О радиационной безопасности населения") <11>.

<11> Там же.

Требования к площади и планировке жилых помещений. Пунктом 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения определяется как сумма 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.

Жилищное законодательство предусматривает нормы предоставления и учетные нормы площади жилого помещения (ст. 50 ЖК РФ). Так, нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма также устанавливается органом местного самоуправления.

Так, решением Ульяновской городской думы от 13.07.2005 N 136 "Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения" установлены учетная норма площади жилого помещения в размере 12 кв. м, норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в размере не менее 18 кв. м для одиноко проживающего человека и не менее 15 кв. м на одного человека для семьи из 2 и более человек.

Важно отметить, что законом не ограничивается общая площадь жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, а также предоставляемых по договорам коммерческого найма для проживания. В данном случае размер жилого помещения зависит от желания гражданина и его финансовых возможностей. Таким образом, указанные выше нормы устанавливают требования к минимальному размеру жилого помещения, максимальный размер его законом не ограничивается.

СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные", утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12.2010 N 778, определяют требования к квартирам и их элементам. В частности, п. 5.2 СП 54.13330.2011 определены рекомендуемые минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования. Кроме того, число комнат и площадь квартир для конкретных регионов и городов уточняются органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

По общему правилу квартиры в жилых зданиях следует проектировать исходя из условий заселения их одной семьей (п. 5.1 СП 54.13330.2011).

Габариты жилых комнат и помещений вспомогательного использования квартиры определяются в зависимости от необходимого набора предметов мебели и оборудования, размещаемых с учетом требований эргономики.

Минимально допустимые площади помещений квартиры в многоквартирных жилых домах определены п. п. 5.7, 5.8 СП 54.13330.2011.

В жилых домах состав помещений и площадь квартир многоквартирных жилых домов устанавливаются заказчиком-застройщиком в задании на проектирование. В доме должны быть созданы условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляемой в жилище.

Отметим, что Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема регламентированы приложением в СП 54.13330.2011.

В отношении планировки в соответствии с п. 5.3 СП 54.13330.2011 в квартирах необходимо предусматривать жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухню (или кухню-нишу), переднюю, ванную комнату (или душевую) и туалет (или совмещенный санузел), кладовую (или хозяйственный встроенный шкаф) (см. также п. п. 5.4, 5.5, 5.9, 5.10 СП 54.13330.2011).

При проектировании и строительстве дома должны быть обеспечены условия для маломобильных жителей, а при необходимости - также для инвалидов, пользующихся креслами-колясками. С этой целью должны быть предусмотрены необходимых габаритов дорожки на участке и пандусы, а также соответствующие размеры дверей, тамбуров, коридоров и кухонь, уборных и ванных комнат.

Для обеспечения выполнения санитарно-эпидемиологических требований в проектной документации зданий с помещениями с постоянным пребыванием людей, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, должно быть предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения (ст. 19 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений).

Требования к освещенности жилых помещений. В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях с постоянным пребыванием людей должно быть обеспечено естественное или совмещенное, а также искусственное освещение, а в подземных этажах - искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей (см. ст. 23

Технического регламента о безопасности зданий и сооружений).

Естественное освещение подразделяется на следующие типы (п. 2.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03): боковое, верхнее и комбинированное (верхнее и боковое).

СП 52.13330.2011 "СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение", утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 N 783 ([приложение Б](#)), предусматривает определения терминов:

- естественное освещение;
- верхнее естественное освещение;
- боковое естественное освещение;
- двустороннее боковое естественное освещение;
- дополнительное искусственное освещение;
- заливающее освещение;
- комбинированное искусственное освещение;
- комбинированное естественное освещение;
- совмещенное освещение и др.

Так, под естественным освещением понимается освещение помещений светом неба (прямым или отраженным), проникающим через световые проемы в наружных ограждающих конструкциях.

Искусственное освещение подразделяется на рабочее и аварийное, а искусственное освещение помещений - на общее и комбинированное (п. п. 3.1.1, 3.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03).

Естественное освещение должно быть обеспечено в жилых комнатах и кухне (п. 8.9 СНиП 31-02-2001, п. 25 Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47). Причем отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1:5,5 и не менее 1:8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1:10.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.).

Необходимость естественного освещения для встроенных помещений общественного назначения устанавливается по [СНиП 31-06-2009](#) "Общественные здания и сооружения", утвержденным [Приказом](#) Министерства регионального развития РФ от 01.09.2009 N 390. Уровень естественного освещения этих помещений должен соответствовать требованиям [СП 52.13330.2011](#) "СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение", утвержденного [Приказом](#) Министерства регионального

развития РФ от 27.12.2010 N 783.

Требования к освещению помещений жилых зданий (КЕО, нормируемая освещенность, цилиндрическая освещенность, объединенный показатель дискомфорта и коэффициент пульсации освещенности) регламентированы [п. 4.3](#), [табл. 2](#) и [приложением](#) к СП 52.13330.2011.

Требования к естественному освещению помещений жилых зданий регламентированы [п. 2.2](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Гигиенические требования к искусственному освещению помещений жилых зданий определены [разд. III](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03. Общедомовые помещения должны быть обеспечены общим искусственным освещением.

Совмещенное освещение помещений жилых и общественных зданий допускается предусматривать в случаях, когда это требуется по условиям выбора рациональных объемно-планировочных или градостроительных решений, за исключением жилых комнат домов и общежитий, гостиных и номеров гостиниц, спальных помещений санаториев и домов отдыха, групповых и игровых детских дошкольных учреждений, палат лечебно-профилактических учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения (интернатов, пансионатов для престарелых и инвалидов и т.п.). Гигиенические требования к совмещенному освещению помещений жилых зданий регламентированы [разд. IV](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Измерения яркости при приемке в эксплуатацию и контроле в процессе эксплуатации за состоянием освещения в зданиях и сооружениях осуществляются по нормам [ГОСТ 26824-2010](#) "Здания и сооружения. Методы измерения яркости" (введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 19.04.2011 N 49-ст). [Стандарт](#) устанавливает методы измерения яркости рабочих поверхностей в зданиях и сооружениях, дорожных покрытий улиц, дорог и площадей, фасадов зданий и сооружений, рекламных установок.

Требования к инсоляции жилых помещений. Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых зданий и территорий регламентированы [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01](#). Под инсоляцией понимаются требования к облучению поверхностей и пространств прямыми солнечными лучами ([п. 2.1](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01). Причем требования инсоляции предъявляются при размещении объектов, в проектах планировки и застройки микрорайонов и кварталов, проектов строительства и реконструкции отдельных зданий и сооружений и при осуществлении надзора за строящимися и действующими объектами.

Здания должны быть спроектированы таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока ([ст. 22](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений).

Непосредственно выполнение требований норм инсоляции достигается размещением и ориентацией зданий по сторонам горизонта, а также их объемно-планировочными решениями.

Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом географической широты местности (см. [п. 2.4](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01).

Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты (см. п. 2.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01).

Требования к инсоляции жилых зданий указаны в [разд. 3](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Так, в самом общем виде требования к инсоляции жилых зданий заключаются:

- в необходимости обеспечения продолжительности инсоляции в жилых зданиях не менее чем в одной комнате 1 - 3-комнатных квартир и не менее чем в двух комнатах 4- и более комнатных квартир;

- допустимой прерывистости продолжительности инсоляции, при которой один из периодов должен быть не менее 1 часа, но суммарная продолжительность нормируемой инсоляции должна увеличиваться на 0,5 часа соответственно для каждой зоны;

- возможности снижения продолжительности инсоляции на 0,5 часа для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития.

Расчет продолжительности инсоляции регламентирован [разд. 7](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.

Взаимосвязанным с инсоляцией является требование солнцезащиты, то есть требование по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции, распространяющееся на жилые комнаты отдельных квартир или комнаты коммунальных квартир, общежитий и др. помещений, имеющих юго-западную и западную ориентации светопроемов (подробнее см. [разд. 6](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01). Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты (кондиционирование, внутренние системы охлаждения, жалюзи и т.д.). Ограничение теплового воздействия инсоляции территорий должно обеспечиваться затенением от зданий, специальными затеняющими устройствами и рациональным озеленением.

В силу [п. 1 ст. 22](#) Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" здания должны быть спроектированы таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.

Требования к микроклимату жилых помещений. Под микроклиматом помещений понимается состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха ([разд. 2](#) ГОСТ 30494-96 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях" (введен в действие [Постановлением](#) Госстроя РФ от 06.01.1999 N 1)).

Параметры микроклимата подразделяют:

- на оптимальные - сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и

систематическом воздействии на человека обеспечивают нормальное тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении;

- допустимые - сочетания значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности при усиленном напряжении механизмов терморегуляции и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Требуемые параметры микроклимата - оптимальные, допустимые или их сочетания - следует устанавливать в нормативных документах в зависимости от назначения помещения и периода года.

Параметры, характеризующие микроклимат помещений (п. 3.3 ГОСТ 30494-96):

- температура воздуха;
- скорость движения воздуха;
- относительная влажность воздуха;
- результирующая температура помещения;
- локальная асимметрия результирующей температуры.

Требования к микроклимату помещений установлены в [ст. 29](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Так, в проектной документации здания или сооружения должны быть:

- определены значения характеристик ограждающих конструкций и приняты конструктивные решения, обеспечивающие соответствие расчетных значений следующих теплотехнических характеристик требуемым значениям, установленным исходя из необходимости создания благоприятных санитарно-гигиенических условий в помещениях;

- предусмотрены меры по предотвращению переувлажнения ограждающих строительных конструкций, накопления влаги на их поверхности и по обеспечению долговечности этих конструкций.

- технические решения по обеспечению тепловой и гидравлической устойчивости систем отопления при изменениях внешних и внутренних условий эксплуатации здания или сооружения в течение всех периодов года;

- возможность автономного регулирования параметров микроклимата помещений.

Оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в [табл. 1, 2](#) ГОСТ 30494-96. Гигиенические требования к микроклимату помещений определены [разд. IV](#) СанПиН 2.1.2.2645-10, [п. п. 9.3 - 9.10, 9.18 - 9.20, 11.1](#) СП 54.13330.2011, [разд. 8](#) СНиП 31-02-2001.

Здание должно быть запроектировано и возведено таким образом, чтобы при выполнении

установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания обеспечивалось эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при его эксплуатации. В частности, требования касаются систем отопления и вентиляции. В зданиях, возводимых в районах с расчетной температурой наружного воздуха минус 40 град. Цельсия и ниже, должен предусматриваться обогрев поверхности полов жилых комнат и кухонь, а также помещений общественного назначения с постоянным пребыванием людей, расположенных над холодными подпольями, или следует предусматривать теплозащиту в соответствии с требованиями [СП 50.13330.2012](#).

Требования к воздухообмену жилых помещений. Требования к воздухообмену в помещениях регламентированы [п. 9.2, табл. 9.1](#) СП 54.13330.2011, [п. п. 4.3 - 4.10](#) [разд. IV](#) СанПиН 2.1.2.2645-10, [СНиП 31-02-2001](#), [СНиП 41-01-2003](#), [п. п. 12, 14, 32](#) Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, [ст. 20](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Система вентиляции должна поддерживать чистоту (качество) воздуха в помещениях и равномерность его распространения. При устройстве системы кондиционирования воздуха оптимальные параметры должны обеспечиваться и в теплый период года.

Требования к уровням шума жилых помещений. Требования к обеспечению защиты от шума предполагают размещение здания на местности, проектные значения характеристик строительных конструкций, характеристики принятых в проектной документации типов инженерного оборудования, предусмотренные в проектной документации мероприятия по благоустройству прилегающей территории, которые должны обеспечивать защиту людей ([ст. 24](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений):

- от воздушного шума, создаваемого внешними источниками (снаружи здания);
- воздушного шума, создаваемого в других помещениях здания или сооружения;
- ударного шума;
- шума, создаваемого оборудованием;
- чрезмерного реверберирующего шума в помещении.

Под допустимым уровнем шума понимается такой его уровень, который не вызывает у человека значительного беспокойства и существенных изменений показателей функционального состояния систем и анализаторов, чувствительных к шуму ([п. 3.4](#) Санитарных норм СН 2.2.4/2.1.8.562-96 "Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки", утвержденных Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 N 36).

Гигиенические требования к уровням шума, ультразвука и инфразвука регламентированы также [разд. VI](#) СанПиН 2.1.2.2645-10. Предельно допустимые уровни звукового давления, эквивалентные и максимальные уровни звука в помещениях жилых зданий и на территории жилой застройки приведены в [приложении N 3](#) к СанПиН 2.1.2.2645-10. Уровни шума от внешних источников в жилых помещениях оцениваются с учетом их измерения при открытых форточках, фрамугах, узких створках окон.

В дневное время в жилых помещениях допустимо превышение нормативных уровней на 5 дБ.

Предельно допустимые уровни инфразвука на территории жилой застройки и в жилых зданиях приведены в [приложении N 5](#) к СанПиН 2.1.2.2645-10.

Требования к уровням вибрации жилых помещений. Допустимый уровень вибрации в жилых и общественных зданиях - это уровень фактора, который не вызывает у человека значительного беспокойства и существенных изменений показателей функционального состояния систем и анализаторов, чувствительных к вибрационному воздействию ([п. 3.2](#) Санитарных норм СН 2.2.4/2.1.8.566-96 "Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий", утвержденных Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 N 40).

Отметим, что в зависимости от способа передачи на человека различают общую вибрацию, передающуюся через опорные поверхности на тело сидящего или стоящего человека, и локальную вибрацию, передающуюся через руки человека (см. [п. п. 3.2, 4.1](#) СН 2.2.4/2.1.8.566-96 "Вибрация на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки", утвержденных Постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31.10.1996 N 40).

В процессе эксплуатации здания подвергаются воздействию вибрации - как естественной (связанной с такими явлениями, как ветер или землетрясение), так и техногенной (вызванной деятельностью человека, например, строительными работами, движением транспорта) природы. Вибрация может стать причиной повреждения конструкции здания, снизив ее эксплуатационную надежность: уменьшить устойчивость, ухудшить несущую способность перекрытий (см. [ГОСТ Р 52892-2007](#) "Вибрация и удар. Вибрация зданий. Измерение вибрации и оценка ее воздействия на конструкцию", утв. [Приказом](#) Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2007 N 586-ст).

В проектной документации здания и сооружения должны быть предусмотрены меры для того, чтобы вибрация в здании и сооружении не причиняла вреда здоровью людей ([ст. 26](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений). При проектировании зданий целям защиты от вибрации служат планировка и размещение помещений в здании (см., например, [п. 3.13](#) СНиП 31-06-2009).

Гигиенические требования к уровням вибрации регламентированы [разд. VI](#) СанПиН 2.1.2.2645-10. Например, предельно допустимые уровни вибрации в жилых помещениях приведены в [приложении N 4](#) к СанПиН 2.1.2.2645-10.

Требования к звукоизоляции жилых помещений установлены [п. п. 9.24 - 9.26а](#) СП 54.13330.2011, [п. 8.8](#) СНиП 31-02-2001. Так, межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 52 дБ ([п. 9.24](#) СП 54.13330.2011), а стены, разделяющие жилые блоки блокированного дома, должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ ([п. 8.8](#) СНиП 31-02-2001).

Требования к уровням ионизирующих и неионизирующих излучений жилых помещений. Гигиенические требования к уровням электромагнитных полей и излучений, ионизирующего излучения шума регламентированы [разд. VI](#) СанПиН 2.1.2.2645-10.

Предельно допустимые уровни электромагнитных полей (ЭМП) при воздействии на население установлены [п. 6.4](#) СанПиН 2.1.2.2645-10. Так, предельно допустимый уровень ослабления

геомагнитного поля в помещениях жилых зданий устанавливается равным 1,5, предельно допустимый уровень напряженности электростатического поля в жилых помещениях - 15 кВ/м. Допустимая напряженность переменного магнитного поля приведена в [приложении N 7](#) к СанПиН 2.1.2.2645-10.

Требования по обеспечению защиты от воздействия электромагнитного поля установлены также [ст. 27](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, [ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07](#) "Предельно допустимые уровни магнитных полей частотой 50 Гц в помещениях жилых, общественных зданий и на селитебных территориях", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 21.08.2007 N 60.

Допустимые уровни ионизирующего излучения указаны в [п. 6.5](#) СанПиН 2.1.2.2645-10. Например, мощность эффективной дозы гамма-излучения внутри зданий не должна превышать мощности дозы на открытой местности более чем на 0,2 мкЗв/час <12>.

<12> Там же.

2. Часть 3 ст. 15 ЖК РФ позволяет выявить такой признак жилого помещения, как приспособленность к удовлетворению потребностей граждан, в т.ч. и граждан-инвалидов. Понятие "приспособленность жилого помещения к удовлетворению потребностей граждан" в настоящее время в действующем законодательстве отсутствует. На наш взгляд, такую "приспособленность" необходимо рассматривать как соответствие жилого помещения определенным дополнительным требованиям, позволяющим любым гражданам, независимо от возраста, состояния здоровья, уровня материальной обеспеченности, удовлетворять повседневные, бытовые и иные потребности, обусловленные постоянным проживанием в таком жилом помещении (отдых и оздоровление, воспитание детей, уход за престарелыми и инвалидами, увлечения, хобби, спорт, занятие профессиональной деятельностью и т.д.).

На наш взгляд, современное, приспособленное для удовлетворения потребностей человека жилое помещение должно отвечать следующим требованиям, а именно быть:

- экологичным, что подразумевает использование материалов и технологий, безопасных для здоровья человека;
- безопасным, когда человек ощущает себя защищенным от постороннего вмешательства, чувствует себя спокойно;
- эргономичным - удобным, комфортным для проживания всех членов семьи;
- технологичным, т.е. в жилом помещении должны использоваться различные системы и оборудование, облегчающие бытовую жизнь, делающие ее легкой, простой и комфортной;
- экономичным - содержание жилого помещения не должно обходиться дорого его владельцу за счет использования современных технологий, позволяющих экономно расходовать коммунальные ресурсы.

Сделать жилье не только пригодным, но и приспособленным для проживания граждан - непростая задача, решение которой под силу социально-ориентированному государству. В настоящее

время в нашей стране выполнение указанных требований является актуальным применительно к строящемуся жилью, когда учесть потребности граждан можно уже на этапе планирования, строительства и ремонта. Однако финансовые возможности позволяют далеко не всем гражданам приобретать желаемое жилье в новостройках. Остается "приспосабливать" уже имеющееся жилье.

Важно отметить, что перечисленные требования к адаптивному (приспособленному к удовлетворению потребностей людей) жилью обязательными (императивными) не являются, в связи с чем несоответствие данным требованиям не влияет на пригодность жилого помещения для постоянного проживания в нем граждан. Однако иначе вопрос решается в отношении граждан с ограниченными возможностями (инвалидами). **Часть 3 ст. 15 ЖК РФ** указывает на предъявление особых (дополнительных) требований к жилым помещениям, а также общему имуществу многоквартирных домов, в которых проживают инвалиды.

В **Постановлении** Правительства РФ от 09.07.2016 N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (вместе с **Правилами** обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме) установлено, что доступность для инвалида жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, обеспечивается посредством приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом его потребностей. Под указанным приспособлением понимается изменение и переоборудование жилого помещения инвалида в зависимости от особенностей ограничения жизнедеятельности, обусловленного инвалидностью лица, проживающего в указанном помещении, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, для обеспечения беспрепятственного доступа инвалида к жилому помещению.

В целях оценки необходимости проведения комплекса мероприятий, направленных на обеспечение доступности жилого помещения, в котором проживает инвалид, и общего имущества многоквартирного дома, в котором находится такое жилое помещение, к потребностям инвалида, проводится обследование, по результатам которого оформляется акт. **Форма** акта обследования жилого помещения инвалида и общего имущества многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, утверждена Приказом Минстроя России от 23.11.2016 N 836/пр.

В **разделе IV** Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 N 649 установлены следующие требования по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалида:

- жилое помещение инвалида должно иметь жилую комнату, совмещенный санитарный узел для инвалида, переднюю-холл площадью не менее 4 кв. м;

- ширина пути для движения кресла-коляски в одном направлении должна быть не менее 1,5 м, минимальный размер площадки для поворота на 90 градусов должен составлять 1,2 x 1,2 м, диаметр площадки для разворота на 180 градусов - 1,4 м, высота проходов должна составлять не менее 2,1 м;

- входные, внутренние квартирные и балконные двери должны иметь ширину дверных и арочных проемов не менее 0,9 м. Входные и балконные двери оснащаются доводчиками с регулируемым усилием не более 19,5 Нм и замедлением динамики открывания и закрывания с задержкой не менее 5 секунд;

- пороги дверных коробок входных и балконных дверей оснащаются временными съемными инвентарными пандусами (накладными, приставными);

- ширина передней-холла и коридора должна быть не менее 1,6 м, при этом должна обеспечиваться возможность хранения кресла-коляски. Внутриквартирные коридоры должны иметь ширину не менее 1,15 м;

- санитарные узлы должны иметь следующие размеры:

а) ванная комната или совмещенный санитарный узел - не менее 2,2 x 2,2 м;

б) уборная с умывальником (рукомойником) - не менее 1,6 x 2,2 м;

в) уборная без умывальника - не менее 1,2 x 1,6 м при условии открывания двери наружу.

Таким образом, жилые помещения, в которых проживают граждане-инвалиды, а также общее имущество многоквартирного дома, в котором находятся такие жилые помещения, должны быть не только пригодны для постоянного проживания, но и приспособлены для удовлетворения потребностей таких граждан.

Вновь строящиеся многоквартирные дома должны быть изначально на этапе планирования приспособлены для нужд и потребностей инвалидов. В остальных же многоквартирных домах необходимо будет проводить довольно дорогостоящее переоборудование как жилого помещения, где проживает инвалид, так и общего имущества такого дома в целях приведения в соответствие с установленными в **Постановлении** Правительства РФ от 09.07.2016 N 649 требованиями.

3. Изолированность жилого помещения. В соответствии с **ч. 2 ст. 15 ЖК РФ** жилым помещением признается изолированное помещение. Однако понятие "изолированности" жилого помещения не раскрывается ни в **ЖК РФ**, ни в **ГК РФ**, а также в иных нормативных правовых актах.

В соответствии со **ст. 52 Жилищного кодекса РСФСР** предметом договора найма могло быть только изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат либо квартиры. В той же **статье** указывалось, что не могли быть самостоятельным предметом договора найма комната или часть комнаты, связанные с другой комнатой общим входом (смежные), подсобные помещения <13>. В словаре понятие "изолированный" толкуется как "отдельный", "единичный" <14>.

<13> Жилищный **кодекс** РСФСР от 24.06.1983 // Ведомости ВС РСФСР N 26. Документ утратил силу.

<14> См.: Ожегов С.И. Словарь русского языка. 24-е издание. М., 2005. С. 315.

Исходя из изложенного, жилое помещение должно быть конструктивно отграничено, отделено от иных жилых помещений, а также объектов общего пользования. Таким образом, нельзя признавать в качестве самостоятельных жилых помещений смежные комнаты в квартире, доме.

Вопрос об изолированности жилого помещения возникает, если объектом жилищных прав выступает часть квартиры или части дома. В таких случаях из понятия "изолированное" следует, что объектом жилищных прав должна быть комната или помещение из нескольких комнат, но непременно имеющие самостоятельный выход (вход).

Значение "изолированности" заключается в обособлении индивидуального жизненного

пространства человека от непосредственной среды обитания других людей. Вряд ли можно говорить об удовлетворении жилищной потребности, если, например, в квартире со смежными (проходными) комнатами проживает собственник, члены его семьи, наниматель и совместно проживающие с ним граждане. Такое проживание способно причинить значительные неудобства всем указанным гражданам. Однако не во всех квартирах комнаты могут быть изолированными. Самостоятельного значения в качестве объектов жилищных прав они не имеют (нельзя продавать, дарить, менять), что, однако, не влияет в целом на пригодность как самой квартиры, так и каждой отдельной неизолированной комнаты для постоянного проживания граждан. В связи с чем данный признак необходимо рассматривать в качестве дополнительного, характеризующего прежде всего благоустроенное жилье.

4. Жилое помещение - недвижимое имущество. В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, п. 1 ст. 130 ГК РФ жилое помещение признается недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. При этом границы жилых помещений должны быть описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке <15>.

<15> См.: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В юридической литературе положение о признании жилого помещения недвижимым имуществом является дискуссионным, при этом рассматриваются вопросы о том, насколько оправданно отнесение жилого помещения к недвижимым вещам в действующем гражданском законодательстве и цивилистике; следует ли вообще признавать жилые помещения недвижимыми вещами; насколько прочно могут быть связаны с земельным участком квартиры, часть квартиры (комнаты). Так, некоторые авторы считают применение законодателем в качестве основного критерия, разграничивающего недвижимое и движимое имущество, признака "прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению" не совсем удачным, т.к. на практике достаточно сложно определить, обладает объект таким качеством или нет. Кроме того, в отношении жилых помещений, являющихся составной частью здания (квартиры, комнаты в квартирах), применение признака "прочной связи с землей" не всегда возможно, поскольку такие помещения связаны с землей опосредованно, через здания, в состав которых они входят <16>. Другие авторы приходят к выводу, что жилые помещения, переносимые при современном уровне развития науки и техники с места на место, могут считаться недвижимой вещью только при восстановлении и сохранении их неразрывной физической и юридической связи с земельным участком. При этом при перемещении жилого дома, в т.ч. многоквартирного, в пространстве он неминуемо теряет свои индивидуально-определенные черты, обусловленные конкретной связью с земельным участком и, приобретая новые индивидуализирующие признаки, рассматривается уже в качестве другого, нового объекта гражданских прав <17>.

<16> См.: Емелькина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 5.

<17> См.: Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 13; Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды

недвижимости // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. Екатеринбург. 2002. Вып. 2. С. 182.

Возникает и другой вопрос: можно ли рассматривать в качестве жилых помещений, относящихся к недвижимому имуществу, сборно-разборные дома, вагончики, в которых все еще проживает немалое количество граждан в нашей стране? Отношения по их использованию для проживания жилищным законодательством фактически не регулируются. В соответствующих случаях применяются нормы гражданского законодательства о договоре имущественного найма (аренды). Необходимо отметить, что в силу природных условий и особенностей жизненного уклада люди также постоянно проживают в юртах, ярангах, иглу, но с точки зрения **ЖК РФ** признать данные объекты жилыми помещениями невозможно. Именно этим и следует объяснить необходимость выделения такого признака жилого помещения, как то, что оно является объектом недвижимости. Именно этим объясняется целостность системы объектов жилищных прав, в которую не могут быть включены яранги, юрты, дома-вагончики, сборно-разборные дома и т.п. <18>.

<18> См.: Жаренова К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Молодой ученый. 2013. N 5. С. 519 - 522.

Отнесение жилого помещения к недвижимому имуществу позволяет также выделить такой его признак, как индивидуальная определенность. Индивидуально-определенная вещь - это конкретная вещь, выделенная из массы вещей того же рода либо обладающая особыми, только ей присущими (индивидуально-определенными) признаками, уникальная, единственная в своем роде, незаменимая.

В соответствии с **п. п. 1, 2 ст. 5** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

Таким образом, квартира N 208, расположенная в многоквартирном доме N 48 по улице Врача Михайлова в г. Ульяновске, принадлежащая на праве собственности гражданину М., является единственной в своем роде на всей территории Российской Федерации. Все сведения о данной квартире содержатся в реестре объектов недвижимости (кадастр недвижимости) и реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость) (**п. 2 ст. 7** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Согласно **п. п. 1, 2, 4, 5 ст. 8** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся его характеристики, позволяющие прежде всего определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи. Так, в кадастр недвижимости вносятся, в частности, следующие основные сведения об объекте недвижимости:

-
- вид объекта недвижимости (например, жилое помещение);
 - кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
 - описание местоположения объекта недвижимости;
 - кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (например, кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната);
 - площадь объекта недвижимости;
 - номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение;
 - сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;
 - год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;
 - вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством.

В кадастр недвижимости вносятся также и дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в частности:

- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;
- адрес объекта недвижимости (при его наличии).

В соответствии со **ст. 9** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничение прав и обременение объектов недвижимости. Так, в реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о

предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

- сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;

- вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;

- сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

- основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;

- реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

В реестр прав на недвижимость вносятся, в частности, следующие дополнительные сведения:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица, соответствующее право которого в Едином государственном реестре недвижимости было зарегистрировано ранее (предшествующий правообладатель), о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (записи об отметках в реестре прав на недвижимость);

- сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;

- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;

- сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными;

- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;

- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Согласно [ст. 24](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" каждое жилое помещение как объект недвижимости имеет технический план, представляющий собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о данном жилом помещении, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. Технический план состоит из графической и текстовой частей. Графическая часть технического плана жилого помещения в многоквартирном доме представляет собой план этажа или части этажа здания с указанием на этом плане местоположения такого жилого помещения. Местоположение жилого помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания. В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения.

Отнесение жилых помещений к недвижимому имуществу предъявляет к ним требование **обязательной государственной регистрации прав на такие жилые помещения**. В соответствии со [ст. 18 ЖК РФ](#), [п. 1 ст. 131 ГК РФ](#), право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре 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 настоящим [ГК РФ](#) и иными законами.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с [ГК РФ](#) и Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Согласно [п. п. 3 - 5 ст. 1](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственную функцию по осуществлению учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости выполняют территориальные подразделения Росреестра - Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ. Служба была образована в 2004 году под наименованием Росрегистрация (Федеральная регистрационная служба). В результате издания [Указа](#) Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 с 01.03.2009 Росреестр приобрел современное название. В настоящее время Росреестр действует на основании [Постановления](#) Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" и находится в ведении Министерства экономического развития РФ.

5. В качестве самостоятельного признака жилого помещения можно выделить его принадлежность к определенному жилищному фонду. В соответствии со **ст. 19 ЖК РФ** жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

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

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

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

- на жилищный фонд социального использования, в котором жилые помещения предоставляются гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

- специализированный жилищный фонд, в котором служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предоставляются отдельным категориям граждан из государственного и муниципального жилищных фондов;

- индивидуальный жилищный фонд, в котором жилые помещения частного жилищного фонда используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

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

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

Помимо рассмотренных, можно выделить и другие признаки жилого помещения. В научной литературе выделяются, в частности, **техничко-экономические и юридические признаки жилых помещений.** Так, жилое помещение как объект представляет собой пространство, ограниченное

замкнутым трехмерным контуром, имеющее вход, обладающее устойчивой структурой, представляющее собой часть здания. Таким образом, жилому помещению свойственны такие признаки, как пространственная замкнутость, устойчивость структуры во времени, прочность, надежность, вхождение в состав здания. К юридическим же признакам жилого помещения относят принадлежность к числу недвижимых вещей; делимость; принадлежность к категории сложных вещей; оборотоспособность; особое назначение (для постоянного проживания граждан) <19>.

<19> См.: Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 10.

Признак делимости можно проиллюстрировать на примере многокомнатной квартиры с изолированными комнатами и многокомнатного дома, являющихся делимыми вещами при условии технической возможности.

Жилое помещение является сложной вещью, т.к. оно искусственно составлено из нескольких соединенных между собой частей, т.е. помещений, непосредственно предназначенных для удовлетворения жилищных потребностей граждан (например, комнаты в квартире), и подсобных помещений (например, кухня, ванная, туалет, коридор). Исключением из данного правила является комната как самостоятельный вид жилого помещения. В соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ 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.

Признак оборотоспособности, заключающийся в способности находиться в гражданском обороте и менять своих владельцев, присущ тем жилым помещениям, право собственности или иное вещное право на которые зарегистрировано в государственном реестре.

Исходя из изложенного, необходимо отметить, что определение, содержащееся в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, содержит в себе не все признаки жилого помещения. В связи с чем в юридической литературе авторами предлагаются определения жилого помещения для закрепления в нормах действующего жилищного законодательства, в частности, С.В. Агаповым: "недвижимая, индивидуально-определенная, непотребляемая, сложная, делимая и не ограниченная в гражданском обороте вещь, созданная трудом человека и имеющая строгое функциональное назначение" <20>, и К.И. Магомедовой: "объект, который обнаруживает связь с землей (либо непосредственно, либо посредством нахождения в многоэтажном доме), перемещение его (жилого помещения) без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, является незаменимым, требует соблюдения установленных законом правил введения объекта в гражданский оборот и его эксплуатации, является изолированным помещением, предназначенным для постоянного или временного проживания, пригодным для постоянного проживания" <21>.

<20> Агапов С.В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 8.

<21> Магомедова К.И. Жилое помещение как объект гражданских прав: Автореф. дис. ... канд.

юрид. наук. Санкт-Петербург, 2012. С. 23. URL: <http://www.lawtech.ru/document/2012avtoref263> (дата обращения: 13.11.2018).

1.2. Виды жилых помещений. Многоквартирный дом

В соответствии со **ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:**

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

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.

Обращает на себя внимание тот факт, что в указанной **статье** отсутствует понятие многоквартирного дома, а также понятия "часть жилого дома" и "часть квартиры", что свидетельствует о недостаточности правового регулирования отношений, возникающих по поводу указанных объектов жилищных прав.

На наш взгляд, анализ **ст. 16 ЖК РФ** позволяет согласиться с мнением некоторых авторов, что использование в законодательстве в качестве собирательного в отношении жилого дома (в т.ч. многоквартирного), квартиры, комнаты понятия "жилое помещение" не вполне корректно, т.к. помещение - это часть какого-либо здания, т.е. дома. Приведенные в **ст. 16 ЖК РФ** определения свидетельствуют о невозможности считать все перечисленные жилые помещения равноценными объектами. Полностью самостоятельным объектом недвижимости можно считать лишь жилой дом. Квартиры, комнаты, в отличие от жилого дома, не являются полностью обособленными объектами недвижимости - свою связь с землей они приобретают именно как часть дома, их использование возможно только путем пользования домом и его инфраструктурой: лестницами, входами, инженерными коммуникациями. Самостоятельность указанных объектов - своего рода фикция: ведь квартиру или ее часть невозможно отделить от жилого дома. Кроме того, приведенное в **ч. 2 ст. 16 ЖК РФ** понятие жилого дома можно распространить лишь на индивидуальный жилой дом, например коттедж, а не на многоквартирный дом. В свою очередь, к многоквартирному дому нельзя применять понятие "жилое помещение", т.к. он может включать в себя как жилые, так и нежилые помещения, не являющиеся вспомогательными по отношению к расположенным в доме жилым объектам (магазины, офисы, автостоянки) <22>.

<22> См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. С. 49; Свит Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве // Жилищное право. 2005. N 11. С. 30 - 31; Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. N 6. С. 90; Свит Ю.П. [Понятие и правовой режим](#) общего имущества многоквартирного дома // Жилищное право. 2006. N 6. С. 2 - 5; Дроздов И.А. [Понятие жилого помещения](#) // Закон. 2006. Август. С. 14.

Таким образом, жилым помещением можно назвать квартиру, комнату в доме, но не жилой дом, в т.ч. многоквартирный дом в целом. При этом комната не вполне удовлетворяет требованиям, предъявляемым к жилому помещению, - она сама по себе не обладает должным уровнем благоустройства, поскольку не имеет необходимых вспомогательных помещений.

Прежде всего необходимо разобраться с вопросом: что представляет собой многоквартирный дом, можно ли применять по отношению к нему термин "жилой", и в чем состоят отличия многоквартирного дома от жилого дома. В ЖК РФ, ГК РФ, а также других федеральных законах понятие многоквартирного дома отсутствует. При этом на подзаконном уровне в [п. 6](#) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно [ч. 1 ст. 36](#) ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

В [Постановлении](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов) даются следующие разъяснения.

Для многоквартирного дома характерно наличие внутридомовых инженерных систем - это относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

Аналогично в п. 3.17 Приказа МЧС России от 24.04.2013 N 288 "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" жилое здание многоквартирное - это жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы. Также согласно СНИП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" (приняты и введены в действие с 1 октября 2003 г. Постановлением Госстроя России от 23.06.2003 N 109) многоквартирным домом является жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы. Квартиры в таком доме должны соответствовать требованиям СП 31-107-2004 "Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий".

В жилых же домах внутридомовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг. Для индивидуальных жилых домов в указанном Постановлении Правительства РФ N 354 введено понятие "домовладение" - жилой дом (часть жилого дома) и примыкающие к нему и (или) отдельно стоящие на общем с жилым домом (частью жилого дома) земельном участке надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты).

В многоквартирном доме наряду с жилыми помещениями и общим имуществом собственников могут располагаться и нежилые помещения. Согласно п. 2 рассматриваемого Постановления Правительства РФ N 354 "нежилое помещение в многоквартирном доме" - это помещение, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Исходя из этого, на наш взгляд, применение термина "жилой" в отношении многоквартирного дома не является правильным, т.к. в состав многоквартирного дома входят как жилые помещения (квартиры), так и не жилые помещения (например, магазины, офисы, детские сады и развивающие центры, парикмахерские и т.д.). Отсутствие употребления термина "жилой" в отношении многоквартирного дома при этом никак не влияет на его пригодность для постоянного проживания

граждан в соответствии с [Постановлением](#) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

В [пункте 1 ч. 2 ст. 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГрК РФ) указаны следующие виды жилых домов. Объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Исходя из изложенного, можно сделать следующие выводы. Действующим законодательством однозначно определены критерии, характеризующие объекты индивидуального жилищного строительства (индивидуальные жилые дома). Такие дома являются отдельно стоящими зданиями, количество этажей в них не должно превышать трех, предназначены они для проживания одной семьи и связанных с ней родственными узами или иными близкими отношениями людей, состоят не из квартир, а из комнат, включают в себя помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком доме, а также расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, и находящиеся в самом жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг. На земельном участке, на котором расположен жилой дом, могут также находиться как примыкающие к дому, так и отдельно стоящие от него надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты). На наш взгляд, в [ч. 2 ст. 16](#) ЖК РФ необходимо закрепить определение жилого дома индивидуального домовладения в целях разграничения его с жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами.

Сложнее обстоит вопрос с отличием многоквартирных домов от жилых домов блокированной застройки, т.к. многоквартирные дома по своей конструкции могут быть как блокированной, так и неблокированной застройки, а из приведенного нами определения многоквартирного дома, данного в [Постановлении](#) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, такое условие признания дома многоквартирным, как число этажей не ниже трех, не установлено.

На наш взгляд, критериями, которые позволят разграничить многоквартирные дома от жилых домов блокированной застройки, могут быть следующие.

В жилых домах блокированной застройки каждая отдельно взятая секция (блок) предназначена для проживания одной семьи и состоит не из квартир, а из комнат, в блокированных многоквартирных же домах в таких блок-секциях расположены квартиры, предназначенные для проживания нескольких семей, также в блок-секциях наряду с квартирами расположены помещения общего пользования, относящиеся к общему имуществу собственников многоквартирного дома ([ст. 36](#) ЖК РФ). В связи с

чем позиция Департамента недвижимости Минэкономразвития России об отнесении жилых домов блокированной застройки к многоквартирным домам, несмотря на то что принципиальным отличием жилых блоков в домах блокированной застройки является отсутствие помещений общего пользования многоквартирного дома, должна быть признана ошибочной <23>.

<23> См.: О возможности отнесения жилого дома блокированной застройки к многоквартирным домам: [письмо](#) Минэкономразвития РФ от 26.08.2010 N Д23-3390 // СПС "КонсультантПлюс".

В то же время Тринадцатый арбитражный апелляционный суд при вынесении [Постановления](#) от 29.05.2012 по делу N А56-53455/2010, решая вопрос об отнесении малоэтажного блокированного жилого дома к многоквартирным домам, указал, что в случае, если жилой дом по своим конструктивным характеристикам является жилым домом блокированной застройки, но не имеет помещений общего пользования, его нельзя охарактеризовать как многоквартирный дом, несмотря на формирование самостоятельных технологических помещений, например, таких как помещение водомерного узла и электрощитовой. Помещение, предназначенное для проживания одной семьи, в жилом доме блокированной застройки не является индивидуальным жилым домом, но и не является квартирой в многоквартирном доме <24>. Жилые дома блокированной застройки не являются многоквартирными, если каждая блок-секция имеет самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

<24> См.: [Постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 по делу N А56-53455/2010 // СПС "КонсультантПлюс".

Многоквартирные дома отличаются от жилых домов блокированной застройки не только наличием элементов общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, но и входением в состав многоквартирного дома нежилых помещений, не включенных в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с чем именно многоквартирный дом необходимо рассматривать в качестве особого специфического единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ), состоящего из помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, и общего имущества многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в таком доме.

Количество этажей (этажность) не является определяющим критерием, т.к. многоквартирный дом, удовлетворяющий выделенным выше признакам, может быть любой этажности, в т.ч. и одноэтажным.

Исходя из буквального толкования определения многоквартирного дома, содержащегося в п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, можно сделать вывод, что в многоквартирном доме должно быть не менее двух квартир и такой дом должен быть предназначен для проживания нескольких семей, а не одной. Данный вывод подтверждается

Верховным Судом РФ <25>.

<25> **Определение** Верховного Суда РФ от 03.10.2013 N АПЛ13-410 "Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 01.07.2013 N АКПИ13-593, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим абзаца первого пункта 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47" // СПС "КонсультантПлюс".

Кроме того, многоквартирный дом отличается множественностью собственников жилых и нежилых помещений, что исключается в жилых домах индивидуального домовладения и в жилых домах блокированной застройки. Однако возможна и такая ситуация, когда у многоквартирного дома может быть и один собственник, например, в небольшом многоквартирном доме один собственник выкупит жилье у всех остальных собственников.

Необходимо отметить различия в организации управления многоквартирным домом, жилыми домами индивидуального домовладения и блокированной застройки. Как правило, управление многоквартирными домами осуществляется управляющей организацией или ТСЖ, ТСН, а управление жилыми домами индивидуального домовладения и блокированной застройки осуществляется, как правило, их собственниками непосредственно.

В настоящее время многоквартирный дом существует лишь как объект градостроительной деятельности и учета, не будучи при этом единым объектом прав. Самостоятельными объектами права собственности являются его пространственные части - жилые и нежилые помещения. Общее имущество многоквартирного дома, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в таком доме, лишено оборотоспособности и самостоятельным объектом прав не является <26>.

<26> См.: Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. **Многоквартирные дома: проблемы и решения.** § 3: Многоквартирный дом как объект гражданских прав. М.: Статут, 2006; Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации // Общество: политика, экономика, право. 2014. N 2. С. 56.

Отсутствие в **ЖК** РФ понятия "многоквартирный дом" делает правовое регулирование соответствующих отношений недостаточно эффективным, приводит к возникновению трудностей в правоприменительной практике. В связи с чем предлагаем включить следующее понятие многоквартирного дома в **ст. 16 ЖК** РФ: "многоквартирным домом признается индивидуально-определенное здание независимо от количества в нем этажей, состоящее из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к такому зданию, либо в помещения общего пользования в таком здании; нежилых помещений, не включенных в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенных и пристроенных помещений; а также общего имущества собственников помещений в таком доме, определяемого в соответствии с жилищным законодательством".

В связи с тем, что многоквартирный дом представляет собой специфический единый недвижимый комплекс, что, соответственно, отражено в его определении, представленном выше, его нельзя относить в жилому помещению и поэтому включать в качестве разновидности жилых помещений, обозначенных в [ч. 1 ст. 16 ЖК РФ](#).

Предлагается также уточнить, что к жилым домам относятся жилые дома индивидуального домовладения и жилые дома блокированной застройки, включив соответствующие определения в [ч. 2 ст. 16 ЖК РФ](#). Следовательно, понятие "жилой дом" должно стать родовым по отношению к его указанным разновидностям.

Таким образом, [ст. 16 ЖК РФ](#) должна быть представлена в следующей редакции:

ЖК РФ. Статья 16. Виды жилых помещений. Многоквартирный дом

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. 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.

Жилыми домами являются жилые дома индивидуального домовладения и жилые дома блокированной застройки.

Жилой дом индивидуального домовладения - это отдельно стоящий жилой дом, количество этажей в котором не должно превышать трех, состоящий из комнат, а также включающий в себя помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком доме, а также расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, и находящиеся в самом жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Жилой дом индивидуального домовладения предназначен для проживания одной семьи и связанных с ней родственными узами или иными близкими отношениями людей.

На земельном участке, на котором расположен жилой дом индивидуального домовладения, могут также находиться как примыкающие к дому, так и отдельно стоящие от него надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты).

Жилой дом блокированной застройки - это жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий не более чем из десяти блоков, каждый из которых состоит из комнат и предназначен для проживания только одной семьи и связанных с ней родственными узами или

иными близкими отношениями людей, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

3. 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.

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

5. Многоквартирным домом признается индивидуально-определенное здание независимо от количества в нем этажей, состоящее из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к такому зданию, либо в помещения общего пользования в таком здании; нежилых помещений, не включенных в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенных и пристроенных помещений; а также общего имущества собственников помещений в таком доме, определяемого в соответствии с жилищным законодательством.

1.3. Назначение жилого помещения и пределы его использования

Одним из важнейших средств правового регулирования любых отношений, в том числе и связанных с жилыми помещениями, является установление пределов осуществления и ограничения соответствующих прав.

Ранее действовавшее советское законодательство устанавливало пределы количества и размеров жилья, находящегося в собственности одного гражданина. Так, [ст. 106 ГК РСФСР](#) указывала на то, что у гражданина или совместно проживающих супругов на праве собственности мог находиться только один жилой дом (или его часть). Кроме того, названная [статья](#) устанавливала предельный размер жилого дома (или его части), принадлежащего гражданину на праве личной собственности: жилая площадь дома не должна была превышать 60 кв. м (исключение могло быть сделано только для некоторых категорий граждан и с разрешения исполнительного комитета городского Совета народных депутатов). Указанные ограничения не имели под собой никаких, кроме идеологических, оснований и, по выражению Е.А. Суханова, "были крайне неэффективны и даже вредны для общества" <27>.

<27> Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991. С. 145.

Вместе с тем устранение ничем не обусловленных ограничений осуществления права собственности не должно приводить к беспредельной свободе его осуществления. В любом обществе существуют объективно необходимые пределы и ограничения. По справедливому выражению Г.В. Шершеневича, "осуществление права собственности, ничем не стесненное, способно весьма вредно отразиться на интересах прочих членов того же общества, на интересах самого общества" <28>.

<28> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Изд. бр. Башмаковых, 1911. С. 247.

В настоящее время в юридической литературе вопрос о пределах реализации и об ограничениях прав граждан на жилые помещения получил недостаточно полное освещение. Учитывая важность регламентации границ, в которых собственник может осуществлять свои правомочия в отношении принадлежащего ему жилого помещения, данный вопрос требует дальнейшего изучения и конкретизации с целью осуществления адекватной действующему законодательству правоприменительной деятельности и развития законодательства, регулирующего пределы осуществления и ограничения права собственности.

Анализируя сущность пределов и ограничений права на жилые помещения, следует остановиться на различиях двух этих понятий. В литературе часто можно встретить их смешение. Между тем они не равнозначны. Безусловно, оба понятия означают определенные границы, в которых собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом. Однако природа этих границ весьма различна. Представляется, что, говоря о пределах, законодатель указывает только на закон. Рассматривая ограничения, законодатель отсылает к основанной на законе воле собственника или иного пользователя жильем и субъекта, вступающего с ним в соглашение, либо к воле судебных органов.

Исходя из этого, можно сделать следующие выводы. Пределы объективны в том смысле, что они не зависят от воли собственника и иных лиц, а predetermined законом; ограничения же субъективны, потому что зависят от основанной на законе воли субъектов или судебных органов. Поскольку пределы осуществления права объективны, постольку ограничения права также возможны только в этих пределах. Изложенное позволяет назвать пределы общими основаниями стеснения права, а ограничения - частными <29>.

<29> См.: Крашенинников П.В. [Жилищное право](#). 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.

Российский законодатель, устанавливая пределы осуществления права собственности в отношении любого имущества, исходит из принципа "можно делать со своим имуществом все то, что не нарушает права других субъектов". Регламентируя отношения, связанные с недвижимостью в жилищной сфере, этот принцип проецируется и на право собственности на жилые помещения (ст. 209 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ).

Статья 17 ЖК РФ устанавливает следующие пределы использования жилых помещений независимо от их вида.

Во-первых, жилое помещение предназначено для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных ст. 16 Федерального закона от 26.09.1997 N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях".

Согласно п. 1 ст. 24.1 Федерального закона от 26.09.1997 N 125-ФЗ "О свободе совести и о

религиозных объединениях" миссионерской деятельностью признается деятельность религиозного объединения, направленная на распространение информации о своем вероучении среди лиц, не являющихся участниками (членами, последователями) данного религиозного объединения, в целях вовлечения указанных лиц в состав участников (членов, последователей) религиозного объединения, осуществляемая непосредственно религиозными объединениями либо уполномоченными ими гражданами и (или) юридическими лицами публично, при помощи средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети Интернет либо другими законными способами.

В [статье 16](#) Федерального закона от 26.09.1997 N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях" говорится о том, что богослужения, другие религиозные обряды и церемонии могут беспрепятственно совершаться в жилых помещениях. Однако это не должно нарушать требования, установленные [ч. 4 ст. 17](#) ЖК РФ. Другие виды миссионерской деятельности в жилых помещениях запрещаются, например публичное осуществление религиозного образования, обучение религии и религиозное воспитание, проведение молитвенных и религиозных собраний.

Во-вторых, пользование жилым помещением должно осуществляться 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 [<30>](#) пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным правительством РФ федеральным органом исполнительной власти ([ч. 4 ст. 17](#) ЖК РФ).

[<30> Постановление](#) Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями" // СЗ РФ. 2006. N 5. Ст. 546.

В соответствии с [ч. 2 ст. 17](#) ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской при соблюдении двух условий:

- 1) если такую деятельность осуществляют лица, проживающие в жилых помещениях на законных основаниях (право собственности на жилое помещение, договор найма);
- 2) если подобное использование жилого помещения не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

На наш взгляд, к перечисленным условиям необходимо добавить и требование [ч. 4 ст. 17](#) ЖК РФ, т.к. профессиональная или индивидуальная предпринимательская деятельность в жилом помещении должна осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными правительством РФ.

Проживание, безусловно, совместимо с профессиональной деятельностью в домашних условиях лиц творческих профессий, например писателей, художников, музыкантов и т.д. В соответствии с [п. 7 ст. 21](#) Федерального закона от 31.05.2002 N 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ" адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, занимаемые им и членами его семьи по договору найма, с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц,

проживающих совместно с адвокатом. Отсутствуют какие-либо законодательные запреты и на осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности в жилом помещении, а согласно [п. 3 ст. 8](#) Федерального закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" государственная регистрация индивидуального предпринимателя осуществляется по месту его жительства. 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.

Согласно [п. 39](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" под использованием жилого помещения не по назначению следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

1.4. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Согласно [ч. 1 ст. 22](#) ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований [ЖК РФ](#) и законодательства о градостроительной деятельности. В большинстве многоквартирных домов-новостроек первые этажи застройщики изначально планируют под нежилые помещения. В местах массового проживания людей они имеют высокую коммерческую привлекательность, поскольку расположены в людных местах, что снижает издержки собственников и арендаторов на рекламу. Коммерческие объекты можно размещать и в уже построенных многоквартирных домах, выкупая квартиры на первых этажах и осуществляя их перевод в нежилые помещения. Так, собственник квартиры в многоквартирном доме может осуществить ее перевод в нежилое помещение в целях последующей сдачи в аренду, размещения магазина, офиса, ресторана, детского сада, мастерской, ателье, парикмахерской и иных коммерчески привлекательных объектов.

Однако подобное использование помещения в многоквартирном доме не должно противоречить требованиям законодательства о недопустимости размещения в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществления миссионерской деятельности ([ч. 3 ст. 17](#) ЖК РФ).

В Федеральном [законе](#) от 31.12.2014 N 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации" промышленное производство (промышленность) - это определенная на основании Общероссийского [классификатора](#) видов экономической деятельности совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений. Таким образом, организовать в нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, например, мебельное, обувное и иное промышленное производство, представляющее собой сложный технологический процесс, который состоит из производственно-технологических подразделений, занимающихся производством деталей, компонентов, полуфабрикатов при помощи специально предназначенного для этого промышленного оборудования, будет невозможно в силу прямого запрета закона.

Также согласно [п. 3.2 ст. 22](#) ЖК РФ не допускается перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности, например, для размещения в таком помещении объектов культового назначения, специально предназначенных для богослужений, молитвенных и религиозных собраний, религиозного почитания (паломничества) и т.д.

В соответствии с [ч. ч. 2, 3 ст. 22](#) ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

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

Так, собственнику, имеющему намерение перевести свою квартиру в нежилое помещение, в первую очередь необходимо оценить, можно ли оборудовать самостоятельный доступ к переводимой квартире без использования помещений общего имущества собственников данного многоквартирного дома, например лестничных клеток, лестниц, лифтов. Так, изолированный вход с улицы можно обустроить за счет разборки балкона или лоджии и оборудования лестницы, ведущей прямо в помещение. Однако если такие балкон или лоджия относятся к общему имуществу многоквартирного дома, то предварительно необходимо получить на это согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме ([ч. ч. 1 - 3 ст. 36, п. 2 ст. 40](#) ЖК РФ). Документы об их согласии нужно будет представить при обращении за переводом жилого помещения в нежилое (см.: [Определение](#) Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 18-КГ15-206). Кроме того, придется изменить вид разрешенного использования земельного участка, часть которого планируется задействовать под размещение лестницы, поскольку он, скорее всего, не предназначен для размещения коммерческого объекта.

Но даже в тех случаях, когда доступ к помещению можно обеспечить, в согласовании перевода все равно может быть отказано. Причина в том, что законодательство допускает далеко не всякое переустройство. Так, ФАС Северо-Западного округа в [Постановлении](#) от 03.03.2014 по делу N А13-2239/2013 признал законным отказ местной администрации в выдаче разрешения на перевод жилого помещения в нежилое, указав, что нельзя обустроить проем в стенах крупнопанельных зданий. Об этом прямо сказано в [п. 4.2.4.9](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 <31>.

<31> См.: Бычков А.И. [Квартирный вопрос](#). Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение определен в [ст. 23](#) ЖК РФ и осуществляется органом местного самоуправления, который именуется органом, осуществляющим перевод помещений.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг следующий пакет документов:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление каких-либо других документов, кроме указанных выше. Заявителю выдается расписка в получении от него документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии со [ст. 23 ЖК РФ](#) документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления заявителем в данный орган документов. В случае представления заявителем документов через многофункциональный центр такой срок исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения орган, осуществляющий перевод помещений, должен выдать или направить по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Кроме того, орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

В тех случаях, когда для перевода помещения требуется проведение переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо. Если переустройство и (или)

перепланировка, а также иные работы не требуются, то полученный заявителем документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого.

Завершение заинтересованным лицом переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ должно быть подтверждено актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы (орган регистрации прав). Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

В статье 24 ЖК РФ приведен исчерпывающий перечень оснований, когда заявителю может быть отказано в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение:

- 1) непредставление требуемых документов или их предоставление в ненадлежащий орган;
- 2) поступление ответа на его межведомственный запрос о том, что необходимые для перевода помещения документы и (или) информация отсутствуют (если заявитель отказался их представить или не представил ее в течение 15 дней после получения уведомления);
- 3) несоблюдение условий перевода помещения;
- 4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе согласовать перевод помещения должно быть мотивированным. Оно сообщается заявителю в трехдневный срок с момента его принятия. Его можно обжаловать в суд как ненормативный акт (ч. 3 ст. 24 ЖК РФ, глава 24 АПК РФ). На это отводится три месяца (ч. 4 ст. 198 АПК РФ). При этом бремя доказывания его обоснованности и законности возлагается на департамент (ч. 5 ст. 200 АПК РФ).

При этом следует иметь в виду, что изменить целевое назначение жилого помещения, подав иск о признании права собственности на перепланированное (переустроенное) помещение, нельзя. Закон такой возможности просто не предусматривает.

При переводе квартиры в нежилое помещение следует учитывать такой риск, как уничтожение дома вследствие чрезвычайной ситуации, который исключает право собственника на получение компенсации, в отличие от владельцев жилых помещений. Этот риск относится на его счет (см.: Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 25.09.2015 по делу N 33-6445/2015) <32>.

<32> Там же.

На практике часто возникает вопрос: необходимо ли переводить помещение в нежилое, чтобы зарегистрировать в нем юридическое лицо. Адрес квартиры, даже не переведенной в нежилое помещение, можно использовать в качестве юридического адреса зарегистрированного юридического лица. В настоящее время такую возможность активно используют коммерческие организации в целях максимального сокращения своих затрат, в т.ч. на получение юридического адреса. Так, юридический адрес можно получить, заключив договор аренды нежилого помещения или договор на почтово-секретарское обслуживание и предоставление юридического адреса, но за это придется регулярно вносить арендные платежи. Однако есть и альтернативный бесплатный вариант, который требует минимума документов. Если учредитель юридического лица имеет в собственности квартиру, он вправе указать ее адрес в учредительных документах организации. При этом неважно, является он единоличным собственником квартиры или владеет ею с другими сосособственниками. В состав пакета документов на регистрацию юридического лица при создании в этом случае входит гарантийное письмо от всех собственников квартиры о том, что они разрешают ее использование, а также простая копия свидетельства о праве собственности. Этих документов вполне достаточно, чтобы успешно провести регистрацию.

Как отмечается на этот счет в судебной практике, если в отношении правомерности использования адреса конкретного жилого помещения со стороны его собственника возражений не имелось, заявитель вправе его указать в учредительных документах своего юридического лица (см.: [Постановление](#) ФАС Северо-Западного округа от 03.02.2014 N Ф07-10554/2013). Суд не примет ссылку налогового органа на [ст. 17 ЖК РФ](#), [п. 2 ст. 671](#) и [ст. 288 ГК РФ](#), поскольку данные правовые нормы указывают на назначение жилого помещения и предусматривают право юридического лица использовать жилые помещения только для проживания граждан, при этом они не регулируют отношения, связанные с вопросами, касающимися юридического адреса (см.: [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.10.2008 N А19-3461/08-35-Ф02-5116/08).

В случае если юридическим адресом организации будет место жительства не учредителя, а ее директора, то дополнительным аргументом в пользу правомерности его использования будет следующий. Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории России путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа ([п. 2 ст. 54 ГК РФ](#)). Поскольку постоянно действующим исполнительным органом юридического лица (руководителем) выступает гражданин, то местом его постоянного нахождения как раз и является его место жительства по адресу регистрации (см.: решение Арбитражного суда Воронежской области от 03.05.2007 по делу N А14-2451/07).

Таким образом, указание в качестве места нахождения юридического лица (юридического адреса) места жительства учредителя не противоречит действующему законодательству. Такой позиции последовательно придерживается в своей прецедентной практике ФАС Уральского округа (см.: [Постановления](#) от 02.10.2013 N Ф09-7968/13 и от 21.02.2011 N Ф09-51/11-С4).

Отметим также, что использование адреса квартиры в учредительных документах юридического лица не может являться основанием для его ликвидации в принудительном порядке судом по иску налоговой инспекции, поскольку во всяком случае такое положение вещей нельзя считать существенным и неустранимым нарушением (см.: [Постановление](#) ФАС Дальневосточного округа от 13.02.2007 по делу N Ф03-А73/06-1/5349).

Используя рассматриваемый вариант, учредители коммерческой организации могут существенно сэкономить финансовые ресурсы, которые так необходимы при открытии своего дела. В ситуации, когда продажи и взаимодействие с клиентурой выведены в Интернет, постоянный офис для размещения значительного количества сотрудников может и не понадобиться. Более того, наличие юридического адреса организации в квартире учредителя не лишает ее права арендовать помещения в других местах и в них вести свою деятельность. Однако в этом случае при каждой смене дислокации такой организации не потребуется вносить изменения в учредительные документы в части сведений, касающихся ее адреса.

Приведенный вариант имеет, конечно, и отрицательную сторону. Вся деловая корреспонденция от госорганов, судов и контрагентов будет приходиться в почтовый ящик квартиры, что обязательно следует согласовать со всеми ее собственниками. Учредитель юридического лица обязательно должен контролировать всю входящую корреспонденцию, поскольку организация несет риск неполучения адресованных ей юридически значимых сообщений и документов (п. 3 ст. 54, ст. 165.1 ГК РФ).

Для того чтобы в квартире зарегистрировать юридическое лицо, учредитель сам не обязательно должен быть в ней зарегистрирован. Квартира может принадлежать вообще третьему лицу, которое своим гарантийным письмом дает согласие на размещение организации. Для регистрации юридического лица этого будет вполне достаточно, поскольку ответственность за полноту и достоверность сведений, указанных в заявлении о государственной регистрации организации при создании, несет заявитель (учредитель). Ранее уже отмечалось, что в тех редких случаях, когда налоговая инспекция отказывает в проведении регистрации по мотиву неправомерного, по ее мнению, использования жилого помещения, заявитель может сослаться на то, что закон подобной возможности не исключает. Если же адрес организации указан в нежилом помещении, то никаких проблем при регистрации вообще быть не может, поскольку нежилое помещение предназначено для любых целей, в том числе для размещения офиса компании <33>.

<33> См.: Бычков А.И. **Квартирный вопрос**. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

Помимо перевода жилого помещения в нежилое на практике также возможен и обратный перевод: из нежилого в жилое. Такая необходимость может возникнуть, например, когда конкретное место насыщено различными коммерческими объектами, но в нем не хватает жилой недвижимости. В такой ситуации владельцу нежилого помещения или комплекса нежилых помещений будет выгодно изменить их целевое назначение для последующей продажи. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если оно не отвечает установленным требованиям (отсутствует возможность привести его в соответствие с такими требованиями), либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (ч. 4 ст. 22 ЖК РФ). Поэтому перед принятием решения необходимо оценить возможности по выполнению требований и по снятию имеющихся обременений.

Изменение целевого назначения нежилого помещения (комплекса нежилых помещений) на жилое потребует выполнения целого комплекса операций. В первую очередь нужно изменить вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен переводимый объект. Как известно, использование земельного участка в противоречии с его разрешенным использованием не допускается (см.: **Постановление** ФАС Московского округа от 30.01.2014 N Ф05-17014/2013).

Если ранее участок был предоставлен под размещение нежилого здания (например, под гостиницу или торговый центр), то после перевода потребуется изменить вид разрешенного использования - под размещение многоквартирного дома. Изменение вида разрешенного использования производится по решению главы местной администрации с учетом проведения публичных слушаний (п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ").

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка необходимо обратиться с заявлением в местную администрацию. К нему нужно приложить пакет документов, в том числе согласие собственника земли на изменение вида разрешенного использования участка. Администрация рассматривает документы в течение 30 - 60 дней. Решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка станет основанием для внесения изменений в государственный кадастр недвижимого имущества.

Для кадастрового учета земельного участка необходимо представить в Росреестр межевой план, который составляется кадастровым инженером в срок от 20 до 40 дней. Срок рассмотрения документов в Росреестре составляет 18 дней (ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"). По результатам рассмотрения документов кадастровая палата выдаст кадастровую выписку. В ней будет указан новый вид разрешенного использования земельного участка.

Перевод нежилого помещения в жилое происходит в том же порядке, что и перевод жилого помещения в нежилое. После получения разрешения на перевод необходимо внести изменения в государственный кадастр (процедура и сроки аналогичны регистрации изменений для земельного участка). Затем нужно зарегистрировать изменения в ЕГРП. Если после перевода нежилого здания в многоквартирный дом планируется реализовать расположенные в нем квартиры, то потребуется составление технического плана на каждую квартиру (их готовит кадастровый инженер), регистрация этих объектов в государственном кадастре недвижимости и регистрация права на квартиры в ЕГРП <34>.

<34> Там же.

1.5. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Согласно ч. 1 ст. 25 ЖК РФ **переустройство жилого помещения** представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Как следует из абз. 2 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170), переоборудование (переустройство) жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Таким образом, при переустройстве могут быть перенесены элементы обогрева (батареи),

элементы сантехники, электрооборудование, установлены ванные комнаты, туалеты и кухни, заменены газовые плиты на электрические и наоборот, установлены газовые котлы, дополнительное инженерное оборудование, с помощью которого можно увеличить энерго-, водопотребление, заменяя существующие или прокладывая дополнительные проводящие сети, произведен демонтаж подводящих сетей или инженерного оборудования при условии обязательного сохранения существующих стояков снабжения канализаций холодной и горячей водой.

Перепланировка жилого помещения - это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Абзацем 3 пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда установлено, что перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Указанный перечень производимых работ при переустройстве и перепланировке жилого помещения не является исчерпывающим.

Отличия переустройства и перепланировки жилого помещения состоят в следующем. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей и оборудования в жилом помещении из одного места в другое, при этом конфигурация жилого помещения не изменяется. Под конфигурацией жилого помещения необходимо понимать его внешние пространственные границы, размер, расположение комнат и помещений вспомогательного назначения, дверных и оконных проемов, стен. В отличие от переустройства, перепланировка жилого помещения связана именно с изменением его конфигурации. К такому изменению можно отнести перенос и разборку либо установление в квартире дополнительных перегородок (ненесущих стен), за счет чего одни комнаты в квартире могут быть уменьшены, а другие увеличены, либо число комнат может быть уменьшено или увеличено, а также устройство или перенос дверных и оконных проемов.

Переустройство и перепланировка жилого помещения в обязательном порядке требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, под которым понимается документ, содержащий выполненный в масштабе план жилого помещения, а также техническую и иную информацию о таком жилом помещении, связанную с обеспечением его соответствия установленным законом требованиям. Так, в техническом паспорте квартиры в обязательном порядке указываются год постройки здания, в котором она расположена, год его капитального ремонта, этажность здания, материал, из которого построены стены, материал внутренних перекрытий. Кроме того, технический паспорт жилого помещения содержит сведения об отделке самого помещения (наличие паркета, плитки, линолеума, окраска стен и т.п.), описание балкона или лоджии и другие технические характеристики. Таким образом, основное назначение технического паспорта - это подробное техническое описание всех параметров жилого помещения. В техническом паспорте также указывается инвентаризационная оценка жилой недвижимости, которая в настоящее время рассчитывается по специальным нормативам и, как правило, сильно отличается от реальной рыночной стоимости данного жилого помещения. Оформлением технической документации на жилое помещение, в том числе и технического паспорта, занимается специально созданное государственное учреждение - Бюро технической инвентаризации (БТИ).

От переустройства и перепланировки жилого помещения следует отличать некоторые виды ремонтных работ, выполнение которых не требует внесения изменений в его технический

паспорт. Ремонт жилого помещения подразумевает проведение внутренних или внешних строительных и отделочных работ без изменения конфигурации помещения, его инженерных систем и (или) оборудования. Так, не признаются перепланировкой и переустройством и не требуют никаких согласований следующие ремонтные работы: "косметический ремонт", в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков (например, изменение их цвета и материала покрытия); устройство (разборка) встроенной мебели (шкафов, антресолей, не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету); замена инженерного, сантехнического оборудования и электрических приборов (в т.ч. вышедших из строя) аналогичным по параметрам (без перестановки); замена деревянных окон на пластиковые, замена дверей (входной и межкомнатных); перестановка бытовых напольных электроплит в пределах кухни и другие.

Переустройство и перепланировку жилого помещения необходимо отличать и от реконструкции. Согласно [ч. 14 п. 1](#) ГрК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ реконструкция объектов капитального строительства - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, реконструкция - это более широкое понятие, чем перепланировка. Процесс реконструкции может включать в себя и перепланировку, и переустройство, и ремонт. При реконструкции можно менять конфигурацию помещения, добавляя какие-то площади (пристройки, этажи, дополнительные комнаты). Перепланировка же проводится в рамках исходной имеющейся площади, которая остается неизменной. Во время реконструкции можно работать и с фундаментом, и с фасадом, например, утеплить его или сделать вентилируемым. Перепланировка же касается работ только внутри помещения. Реконструкция не затрагивает изменения несущих конструкций здания, ее задача - восстановить изношенные части здания, вернуть несущим элементам первоначальные проектные параметры. Например, при перепланировке в несущей стене проделали дверной проем. Позже его заложили кирпичом или залили бетоном так, что исходные свойства несущей стены были восстановлены. Реконструкция в большинстве случаев подразумевает полную или частичную замену инженерных сетей. Перепланировка может и не затрагивать эти коммуникации.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения должны проводиться с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения ([ч. 1 ст. 26](#) ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения может не получить желаемого результата. Так, например, при демонтаже приборов отопления он не освобождается от обязанности вносить платежи за данную услугу (см.: [Определение](#) Приморского краевого суда от 07.10.2015 по делу N 33-9102/2015).

В соответствии с [ч. 2 ст. 26](#) ЖК РФ для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) должен предоставить в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр следующие документы:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по [форме](#) <35>, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то потребуется согласие всех собственников,

которое должно быть отражено в таком заявлении;

<35> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" // Собрание законодательства РФ. 2005. N 19. Ст. 1812.

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения - это официальный технический документ или пакет документов, в котором проектной организацией, имеющей допуск к определенному виду работ, на основании технического задания заказчика отражено желаемое переустройство и (или) перепланировка помещения (т.е. все изменения в планировке жилого помещения относительно его первоначального вида) для последующего согласования с уполномоченными органами.

Проект разрабатывается согласно СНиП, ГОСТам, противопожарным и санитарным нормам. Документация по проекту переустройства относится к разделу "Архитектурные решения" и "Архитектурно-строительные решения". Проект разрабатывается специализированными проектными организациями, которые имеют лицензии либо допуск саморегулируемых организаций к работам по подготовке конструктивных, инженерных и архитектурных решений, а также организацией, являющейся проектировщиком многоквартирных типовых домов;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление каких-либо иных документов. Заявителю выдается расписка в получении от него документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам при необходимости в этом. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно быть принято не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ).

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Данный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ч. ч. 5, 6 ст. 26 ЖК РФ).

Получение согласования является основанием для производства в жилом помещении соответствующих работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения. Согласно ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно подтверждаться актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

В статье 27 ЖК РФ предусматривается отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Такой отказ допускается в случаях:

- непредставления необходимых документов (ч. ч. 2, 2.1 ст. 26 ЖК РФ);
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным законом требованиям. Проект может содержать в себе перечень работ, проведение которых в жилом помещении может создать угрозу жизни и здоровью граждан, а также привести к нарушениям прочности и устойчивости несущих конструкций здания, например, многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, подвергающееся перепланировке. Перечень запрещенных при переустройстве и перепланировке работ устанавливается региональным законодательством.

В решении об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должны содержаться основания отказа с обязательной ссылкой на допущенные нарушения. При этом такое решение выдается заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня его принятия и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, их последствия. Согласно ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ согласования или с нарушением представлявшегося проекта переустройства и (или) перепланировки.

В случае самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения у собственника могут наступить следующие неблагоприятные последствия, связанные:

- с привлечением его к административной ответственности (ч. 2 ст. 29 ЖК РФ). Помимо применения мер административного воздействия (см.: Апелляционное [определение](#) Самарского областного суда от 18.09.2012 по делу N 33-8768 возможно применение к собственнику гражданско-правовых способов защиты, не связанных с лишением владения (см.: Апелляционное [определение](#) Красноярского краевого суда от 01.08.2012 по делу N 33-6501/2012);

- с предъявлением к нему органом местного самоуправления требования о приведении жилого помещения в разумный срок в первоначальное (проектное) состояние (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ). В противном случае суд по иску этого органа принимает решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой бывшему собственнику вырученных от его продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения и с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние (ч. ч. 5, 6 ст. 29 ЖК РФ). Однако прежде чем обратиться в суд, орган местного самоуправления обязан принять предварительные меры, оформленные в виде соответствующих письменных требований, направленных в адрес нарушителя, с указанием конкретного перечня недостатков и разумных сроков на их устранение, а в суде предоставить доказательства неисполнения правонарушителем предъявленных к нему требований (см.: Апелляционное [определение](#) Ульяновского областного суда от 08.04.2014 по делу N 33-1144/2014);

- жилое помещение с самовольным и незаконным переустройством и (или) перепланировкой не может являться предметом сделок: его нельзя продать, подарить, обменять и т.д.

Таким образом, перед тем как приступить к задуманной перепланировке жилого помещения, собственнику следует ознакомиться с действующими строительными-техническими и санитарными нормами, при необходимости проконсультироваться с техническими специалистами в области строительства. Так, в первую очередь необходимо учитывать, какие имеются запреты на осуществление переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, установленные на региональном уровне.

Так, согласно п. п. 2.3, 2.3.2 Постановления главы администрации Ульяновской области от 03.08.2004 N 88 "Об утверждении Положения о порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Ульяновской области" (вместе с Положением о порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Ульяновской области) не допускается переустройство помещений в жилых домах, ведущее к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, в том числе:

- а) устройство оконных и дверных проемов в несущих стенах панельных, крупноблочных зданий, а также в стенах, сложенных по системе облегченных кладок;
- б) устройство проемов в капитальных стенах и перегородках, являющихся противопожарными;
- в) работы, связанные с повреждением балок, прогонов и перемычек, ослаблением несущей способности отдельных опор, нарушением конструкции стропил и плоских кровель, нарушением монолитности перекрытий и целостности гидроизоляции и шумоизоляции в санузлах, газоизоляции над подвальными помещениями;
- г) работы, которые влекут за собой нарушение тяги или закрытие вентиляционных, дымовых и газовых каналов, проходящих в стенах;
- д) замуровывание в стену стояков и разводки газовых труб;
- е) замуровывание в стену стояков центрального отопления;
- ж) установка кирпичных печей непосредственно на деревянное перекрытие;

з) установка перегородок, примыкающих к оконному проему;

и) устройство помещений для птиц и животных на чердаках и в местах общего пользования жилых домов;

к) установка отопительных приборов от систем отопления на балконах и лоджиях;

л) изменение и нарушение конструкций вентиляционных блоков и вентиляционных каналов;

м) переустройство помещений, ведущее к нарушению противопожарных устройств, затрудняющее доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

Не допускается перепланировка жилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, в том числе:

а) размещение санузлов над жилыми комнатами или их частью, несовпадение их по вертикали;

б) лишение части граждан возможности пользоваться кухней, туалетом, ванной и выходом на лестничную клетку;

в) расположение входов в туалеты из жилых комнат в случае отсутствия иных санузлов в квартире;

г) установка или перенос перегородок с целью создания жилой комнаты без естественного освещения или приборов отопления;

д) перепланировка, в результате которой образуется жилая комната площадью менее 9 кв. м и шириной менее 2,25 м;

е) расположение входа в жилые комнаты и туалеты из кухни, расположение входа в жилые комнаты непосредственно с улицы или лестничной клетки;

ж) другие изменения, противоречащие требованиям нормативных документов в области строительства, санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности.

В региональном законодательстве к таким запрещенным работам также относят устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и отопления; объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

Если перепланировка квартиры предполагает устройство дверного проема в наружной несущей стене дома для образования отдельного входа в офисные помещения путем демонтажа части стены под подоконным участком одного из окон квартиры, то она не допускается, поскольку иное приведет к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания (см.: Апелляционное [определение](#) ВС Республики Бурятия от 05.09.2012 по делу N 33-2422).

Наиболее жесткие ограничения предусмотрены для перепланировки панельных и блочных домов, в силу того что по своим прочностным характеристикам они уступают кирпичным домам. Так, устанавливаются запреты на расширение и устройство проемов в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий. В этой ситуации неважно, нарушает ли перепланировка в таких домах в виде расширения и устройства проемов в стенах (например, демонтаж перегородок встроенных шкафов в

помещении коридора, перегородок между ванной и туалетом) права и законные интересы граждан, поскольку есть специальный запрет (см.: Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 05.02.2014 по делу N 33-563) <36>.

<36> См.: Бычков А.И. [Квартирный вопрос](#). Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

Согласно [ч. 4 ст. 29](#) ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Если экспертное заключение подтверждает, что проведенной перепланировкой действующие строительные нормы не нарушаются, то гражданин вправе претендовать на сохранение своего жилья в новом виде (см.: Апелляционное [определение](#) Ростовского областного суда от 23.08.2012 по делу N 33-9690). Так, в одном деле суд установил, что истицей осуществлена самовольная перепланировка квартиры, заключающаяся в виде демонтажа встроенного шкафа, демонтажа и монтажа внутренних перегородок, за счет чего изменились площади комнат и кухни. На месте ванной комнаты был оборудован санузел, а на его месте ванная комната. Установив, что выполненная перепланировка не нарушает конструктивную целостность здания, обеспечивает его безопасную эксплуатацию, устойчивость строительных конструкций, не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не ухудшает противопожарное состояние здания, условия инсоляции жилых помещений смежных квартир, суд удовлетворил иск о сохранении жилого помещения в перепланированном виде (см.: [Определение](#) Челябинского областного суда от 27.02.2012 по делу N 33-1705/2012) <37>.

<37> [Там же](#).

Следует иметь в виду, что сохранение возможно только перепланированного жилого помещения. Нельзя требовать сохранения реконструированного помещения, т.е. измененного объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта капитального строительства, а также замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства ([ст. 1](#) ГрК РФ), поскольку закон такой возможности не предусматривает.

Порядок введения в эксплуатацию реконструируемых объектов определен [ГрК](#) РФ, нормативными правовыми актами РФ, и положения [ст. 29](#) ЖК РФ не могут применяться по аналогии к случаям самовольной реконструкции: например, в судебном порядке на основании [п. 4 ст. 29](#) ЖК РФ нельзя легализовать пристройку лоджии к квартире, демонтаж подоконной части наружной стены, устройство вместо оконного проема оконно-дверного проема без соответствующего разрешения, т.е. самовольное создание фактически нового объекта недвижимости.

Кроме того, помимо самовольного изменения в результате устройства лоджии или балкона к квартире без соответствующего разрешения на такое строительство нарушаются права собственника земельного участка, который самовольно используется под лоджию или балкон. Если участок не отведен для целей строительства и на такое использование не получено согласие собственника, то устройство лоджии является незаконным (см.: Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Башкортостан от 01.08.2013 по делу N 33-8748/2013). Такой объект обладает признаками

самовольной постройки, и вопрос о приобретении права собственности на нее может ставиться только применительно к [п. 3 ст. 22 ГК РФ](#) (см.: Апелляционное [определение](#) Тюменского областного суда от 26.05.2014 по делу N 33-2627/2014).

Не допускается самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства. Возведение балкона нарушает целостность несущих конструкций дома, внешний облик здания и комплексное решение фасада, что является недопустимым (см.: [Определение](#) Челябинского областного суда от 20.02.2012 по делу N 33-1560/2012).

Поскольку устройство балкона предусмотрено путем размещения его части на земельном участке, входящем в состав придомовой территории, что лишает собственников помещений в многоквартирном доме права владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, то на такое устройство необходимо получение согласия всех собственников многоквартирного дома (см.: Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Татарстан от 21.04.2014 по делу N 33-5532/2014).

Также является незаконным устройство в жилой комнате камина с выводом дымохода на крышу многоквартирного дома, поскольку крыша являлась в соответствии со [ст. 36 ЖК РФ](#) общим имуществом многоквартирного дома, переоборудование которого осуществляется только с согласия всех собственников помещений. В результате того, что дымоход от камина выведен через технический этаж на кровлю, может произойти уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома (крыши), изменение параметров площади жилого дома, что в силу [п. 14 ст. 1 ГрК РФ](#) относится к реконструкции, которая не может быть сохранена в судебном порядке на основании [ст. 29 ЖК РФ](#) (см.: Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 21.02.2014 по делу N 33-1083/2014).

Если в результате перепланировки произойдет присоединение к жилому помещению части общего имущества в многоквартирном доме, то согласно [п. п. 1 - 3 ст. 36](#), [п. 2 ст. 40 ЖК РФ](#) подобные операции (например, демонтаж в наружной стене балконного блока с сохранением подоконного пространства, поскольку балконная плита является общим имуществом) возможны только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме. Это связано с тем, что в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции (см.: Апелляционное [определение](#) Свердловского областного суда от 21.03.2014 по делу N 33-3703/2014).

Поскольку закон предусматривает возможность последующей легализации выполненной перепланировки жилого помещения, тот факт, что гражданин не обращался за согласованием в орган местного самоуправления, не лишает его права потребовать в суде сохранения жилого помещения в перепланированном виде. Закон не ставит в зависимость сохранение жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии от обращения либо необращения гражданина за перепланировкой и переустройством в орган, осуществляющий согласование (см.: Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Мордовия от 01.07.2014 по делу N 33-1106/2014).

Наличие либо отсутствие доказательств возможности в согласовании переустройства в установленном законом порядке не является непреодолимым препятствием для признания прав лица, осуществившего самовольную перепланировку (переустройство), но с одновременным установлением обстоятельств того, что произведенная перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан либо не создает угрозу их жизни и здоровью.

Существенным для дела обстоятельством в данном случае является установление факта того, что произведенные перепланировка и переустройство не повлияли на законные интересы граждан, а жилое помещение в существующем виде не создает угрозу их жизни или здоровью.

Вопрос о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии может быть решен судом в различных процедурах:

- по иску граждан о сохранении перепланированного помещения;

- по иску органа, осуществляющего согласование, о продаже жилого помещения с публичных торгов (при наличии встречного иска гражданина о сохранении жилого помещения в существующем виде);

- в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, по заявлению гражданина об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (см.: [Обзор](#) судебной практики за II квартал 2006 г., утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 27.09.2006).

Закон также не исключает право гражданина вместо обращения с иском о сохранении перепланированного помещения обратиться сначала в орган местного самоуправления с заявлением о согласовании перепланированного помещения с приложением соответствующих документов. Такой способ интересен тем, что при получении отказа на свое обращение гражданин может обжаловать его как ненормативный акт в порядке [гл. 24](#) ГПК РФ, и в рамках данного дела бремя доказывания обоснованности принятого решения возлагается на орган местного самоуправления.

Как уже отмечалось, гражданин, добивающийся сохранения перепланированного помещения, должен представить экспертное заключение о том, что произведенная перепланировка отвечает установленным строительным, техническим, санитарным и иным правилам и нормам, не нарушает права других граждан (см.: [Определение](#) Санкт-Петербургского городского суда от 17.06.2014 N 33-10228/2014), не влечет никаких негативных последствий (см.: [Определение](#) Приморского краевого суда от 12.10.2015 по делу N 33-9220). Также в подтверждение оснований его иска он может представить заключения и письма из уполномоченных органов - пожарной инспекции, МЧС РФ, Роспотребнадзора (см.: [Определение](#) Краснодарского краевого суда от 21.05.2014 N 44г-1386/14) и другие допустимые доказательства <38>.

<38> См.: Бычков А.И. [Квартирный вопрос](#). Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

1.6. Общее имущество многоквартирного дома

Гражданское и жилищное законодательство предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах: собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома ([ч. 1 ст. 36](#) ЖК РФ). Из данного положения, по существу, следует вывод, что отношения собственности в многоквартирных домах более многообразны, чем в обычных жилых домах, поскольку объектами права в многоквартирных домах выступают не только жилые помещения,

но и другие объекты, прежде всего недвижимые.

Как уже отмечалось, перечень общего имущества в многоквартирном доме содержится в **ч. 1 ст. 36 ЖК РФ**. Согласно **ч. ч. 3, 4 ст. 16** Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие **ЖК РФ**, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Приведенный в **ч. 1 ст. 36 ЖК РФ** перечень объектов общего имущества в многоквартирном доме не является исчерпывающим. В данном случае можно сформулировать следующий принцип: имущество может быть отнесено к общему только в случае, если оно предназначено для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. С учетом этого в структуру имущества многоквартирного дома, отнесенного к общедомовому на основании **п. п. 2 - 7** Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" должны быть включены:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (как во внутренней, так и внешней части помещений, и используемое для цели обслуживания нежилых и (или) жилых помещений), в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого

помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов

многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно п. п. 8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Согласно ч. 1 ст. 36.1 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете. Таким образом, уже в самом ЖК РФ перечень общего имущества в многоквартирном доме дополняется указанным выше положением.

Отношения общей долевой собственности на указанные объекты общего имущества в многоквартирном доме, складывающиеся между собственниками одного жилого и (или) нежилого помещения, с одной стороны, и другими собственниками многоквартирного дома, с другой стороны, условно можно назвать внутренними отношениями общей собственности в многоквартирном доме, т.е. отношениями между собственниками жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме по поводу объектов общего имущества такого дома.

Важно отметить, что данные правоотношения возникают не по воле их субъектов, а в силу предусмотренных законом юридических фактов, например приобретение гражданином квартиры или нежилого помещения в собственность в многоквартирном доме (ст. 38 ЖК РФ). Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает одновременно с приобретением права собственности на жилое и (или) нежилое помещение в таком доме в силу прямого указания закона и независимо от субъективных устремлений приобретателя (не имеет

значения, знал ли он, что, приобретая помещение в многоквартирном доме, одновременно вступает в отношения общей собственности). В связи с этим нельзя согласиться с позицией некоторых авторов о том, что жилое (нежилое) помещение и общее имущество многоквартирного дома соотносятся как главная вещь и принадлежность. Данную позицию нельзя признать обоснованной, т.к. квартира, нежилое помещение и общее имущество, необходимое для их использования, - это неразделимые физически части одного целого, многоквартирного дома, в то время как [ст. 135 ГК РФ](#) подразумевает под главной вещью и принадлежностью объекты, объединенные общим функциональным назначением, но не соединенные в неразрывное целое физически <39>.

<39> См. об этом: Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М., 2005. С. 40; Свит Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве // Жилищное право. 2005. N 11. С. 31.

Особенности правового режима доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Юридическое содержание понятия "доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете" подобно содержанию понятия "доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме", так как в обоих случаях имеется в виду доля в праве на имущество (вещи - в смысле [ст. 128 ГК РФ](#)), находящееся в общей собственности. Однако в первом случае объектом гражданских прав является специфический вид имущества - денежные средства, тогда как во втором случае в качестве такого объекта выступают предметы материального мира, перечисленные в [ч. 1 ст. 36 ЖК РФ](#).

Различны и механизмы образования указанных долей. Согласно [ч. 1 ст. 37 ЖК РФ](#) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, а доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения ([ч. 2 ст. 36.1 ЖК РФ](#)). Поэтому на практике необходимо учитывать, что указанные понятия являются близкими по своей правовой природе, но не тождественными.

Во всех случаях доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение ([ч. 2 ст. 37](#), [ч. ч. 3, 6 ст. 36.1 ЖК РФ](#)). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения ([ч. 3 ст. 37](#), [ч. 4 ст. 36.1 ЖК РФ](#)). При этом собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение ([ч. 4 ст. 37](#), [ч. 5 ст. 36.1 ЖК РФ](#)).

Указанные правила существенно отличаются от общих правил, установленных в [статьях главы 16 "Общая собственность" ГК РФ](#). Главные отличия состоят в следующем.

Во-первых, принципиально невозможно равенство долей собственников в праве общей долевой

собственности (ст. 245 ГК РФ).

Во-вторых, собственник помещения в многоквартирном доме не вправе совершать распорядительные действия, связанные с отчуждением своей доли в праве на общее имущество в таком доме, расходящиеся с юридической судьбой самого помещения (п. 2 ст. 246, ст. 250, п. 2 ст. 290 ГК РФ).

Таким образом, особенность правового регулирования отношений, связанных с правом общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, состоит в том, что доля собственника жилого и (или) нежилого помещения не может существовать самостоятельно, она является составной частью принадлежащего ему на праве собственности помещения, а потому всегда следует судьбе такого помещения. Исключением является ситуация, указанная в ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, когда в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в таком доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются указанным имуществом в соответствии с гражданским законодательством (гл. 16 ГК РФ).

Владение и пользование общим имуществом в многоквартирном доме. Владение и пользование общим имуществом в многоквартирном доме осуществляются традиционно по соглашению всех собственников помещений многоквартирного дома, а при его отсутствии - в порядке, устанавливаемом судом (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ, ст. 247 ГК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Напомним, что реконструкция - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (см.: п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

При этом согласно ч. 4.1 ст. 36 ЖК РФ приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в ч. 3 ст. 15 ЖК РФ, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Согласно ч. 4 ст. 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Конструкция ч. 4 ст. 36 ЖК представляется не совсем удачной, т.к. из буквального толкования указанной нормы следует, что в данном случае под иными лицами необходимо понимать исключительно третьих лиц, не являющихся собственниками помещений в данном многоквартирном

доме. При этом согласно [п. 2 ст. 247 ГК РФ](#) участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

ЖК РФ не содержит прямого запрета на предоставление объектов общего имущества в многоквартирном доме и их частей непосредственно самим собственникам помещений в таком доме. В связи с чем целесообразно внести изменения в [ч. 4 ст. 36 ЖК РФ](#), представив ее в следующей редакции: "по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование как собственникам помещений в многоквартирном доме, так и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц".

Так, можно предоставить в пользование граждан и (или) организаций нежилые, подвальные помещения в многоквартирном доме, разрешить размещение на крышах и фасадах дома наружной рекламы, антенн, систем коллективного приема телевидения и радио, вентиляционного оборудования.

Основанием для предоставления общего имущества многоквартирного дома в пользование как непосредственно самим собственникам помещений в этом доме, так и третьим лицам выступает решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такое решение принимается по принципу квалифицированного большинства, т.е. не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома ([п. 1 ст. 46 ЖК РФ](#)).

При принятии решения о пользовании общим имуществом необходимо согласовать следующие существенные условия.

Во-первых, индивидуализировать субъекта такого пользования (физическое или юридическое лицо, собственник (наиматель), проживающий в доме, или постороннее лицо).

Во-вторых, подробно описать объект пользования с указанием его размеров, конкретного места нахождения и иных индивидуальных характеристик.

В-третьих, согласовать срок пользования, цену и целевое назначение доходов от передачи общего имущества в пользование.

В-четвертых, назначить управомоченное на подписание договора пользования лицо. В последующем договор пользования общим имуществом должен быть заключен на указанных и согласованных собственниками помещений многоквартирного дома условиях.

При отсутствии решения общего собрания как собственники помещений в многоквартирном доме, так и третьи лица не имеют законных оснований для пользования общим имуществом многоквартирного дома и (или) его частями. Следуя данному правилу, департамент СМИ и рекламы г. Москвы по жалобе собственников аннулировал разрешение на установку объекта наружной рекламы на здании многоквартирного дома. Основанием послужил поступивший в адрес департамента протокол общего собрания собственников помещений этого многоквартирного дома с решением о демонтаже рекламной конструкции, установленной на данном здании (см.: [Постановление ФАС Московского округа от 23.08.2012 по делу N А40-100961/11-72-655](#)).

В другом деле суд, удовлетворяя иск о демонтаже вентиляционного оборудования, установленного на фасаде дома, указал, что даже наличие у ответчика статуса собственника помещений в многоквартирном доме не может свидетельствовать об освобождении его от обязанности получать согласие остальных собственников в случае пользования и распоряжения общим имуществом (см.: [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.05.2013 по делу N А33-10051/2011). Эту позицию полностью поддерживают районные и арбитражные суды, удовлетворяя иски о демонтаже информационных вывесок и рекламных конструкций, наружных блоков системы кондиционирования и воздухопроводов, вентиляционной системы, систем коллективного приема телевидения <40>.

<40> См.: Апелляционное [определение](#) Алтайского краевого суда от 15.05.2013 по делу N 33-3708/13; [Постановление](#) ФАС Центрального округа от 19.09.2012 по делу N А14-11258/2011; [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.05.2013 по делу N А33-10051/2011; [Постановление](#) ФАС Западно-Сибирского округа от 18.07.2013 по делу N А67-3859/2012. Интернет-ресурс: <https://www.gkh.ru/article/94600-peredacha-obschego-imumchestva-tretim-licam> (дата обращения: 03.12.2018).

Важно учитывать, что нахождение того или иного помещения в многоквартирном доме еще не означает, что оно в любом случае входит в состав его общего имущества. Так, например, изначально при планировке и строительстве дома определенные помещения имели самостоятельное назначение (магазин, офис, паркинг, другой коммерческий объект). Пользование такими объектами исключительно их собственниками не нарушает права остальных собственников помещений многоквартирного дома (см.: Апелляционное [определение](#) Новосибирского областного суда от 19.01.2016 по делу N 33-371/2016; Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 27.05.2015 по делу N 33-12310/2015). При возникновении сомнений относительно принадлежности помещения в доме к составу его общего имущества могут быть использованы различные доказательства, в частности, строительно-техническая экспертиза (см.: Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 20.05.2015 по делу N 33-12582).

Предоставление общего имущества многоквартирного дома в пользование возможно как на безвозмездной основе (договор ссуды - гл. 36 ГК РФ), так и возмездной (договор аренды - параграф 1 гл. 34 ГК РФ). В большинстве случаев, когда общее имущество предоставляется кому-либо из собственников помещений многоквартирного дома, отношения по пользованию таким имуществом носят безвозмездный характер. Так, гражданам - собственникам жилых помещений, проживающим в многоквартирном доме, решением общего собрания может быть разрешено пользоваться как в индивидуальном порядке, так и сообща помещениями на лестничных площадках, "колясочными" в данном многоквартирном доме для размещения своего имущества, например, велосипедов, колясок, санок, инвентаря, мебели и т.п.

При этом на практике возникают следующие вопросы:

- 1) требуется ли во всех случаях решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или достаточно согласовать возможность пользования непосредственно с собственниками помещений своего подъезда, лестничной клетки;
- 2) согласование вопросов пользования не производилось, однако другие собственники не возражают против фактически осуществляемого длительного пользования;

3) в каких случаях пользование объектами (и их частями) общего имущества многоквартирного дома может привести к нарушению прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Согласно **ч. 4 ст. 36** ЖК РФ без соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома пользование объектами (и их частями) общего имущества такого дома со стороны отдельных лиц является незаконным. В связи с чем никто не вправе занимать под свои нужды конкретную часть общего имущества и (или) чинить препятствия в пользовании такой частью другим собственникам помещений дома (см.: Апелляционное [определение](#) Санкт-Петербургского городского суда от 14.10.2014 N 33-16701/2014), например, нельзя в холле этажа организовать комнату и оградить ее железной дверью (см.: Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 24.07.2015 по делу N 33-4554/2015), поскольку уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме (см.: Апелляционное [определение](#) Владимирского областного суда от 26.03.2014 по делу N 33-1087/2014).

При этом собственник не вправе не только постоянно занимать часть общего имущества, захламывая ее своими вещами, но и устанавливать металлические двери и перегородки без согласия остальных собственников (см.: Апелляционное [определение](#) Мосгорсуда от 22.10.2012 по делу N 11-21249).

Собственник помещения в многоквартирном доме или иное лицо не вправе занимать общее имущество многоквартирного дома исключительно под свои нужды с ограничением доступа или вообще его лишения для остальных собственников, если их согласие на это не было получено в установленном порядке. Это относится к любым без исключения помещениям, входящим в состав общего имущества многоквартирного дома и предназначенным для его обслуживания (см.: Апелляционное [определение](#) Иркутского областного суда от 24.06.2014 по делу N 33-5156/2014).

Самовольный захват объектов общего имущества многоквартирного дома не всегда устраивает соседей, оставаясь для них "безразличным" юридическим фактом. Они могут жаловаться на то, что размещенные вещи занимают много места и мешают проходу, захламывают коридор, лишают их возможности разместить собственные вещи, в то время как никто не вправе нарушать права и законные интересы других граждан и создавать им необоснованные неудобства (**ст. 36, п. 1 ст. 37, п. 1 ст. 41, п. 2 ст. 42** ЖК РФ). Данные жалобы, как правило, адресованы в управляющую организацию либо территориальный орган, занимающийся вопросами ЖКХ, намного реже осуществляется обращение в суд.

Очень часто на лестничных площадках граждане организуют кладовые и подсобные помещения для хранения своих вещей, отгораживая их перегородками. Указанные отношения являются длящимися, при этом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу не принималось, возражения соседей отсутствуют. Возникает закономерный вопрос: является ли такое пользование законным?

Собственник комнаты в квартире или собственник квартиры имеют право использовать ту часть общего коридора и (или) лестничной площадки, которая пропорциональна занимаемой ими квартире или комнате в квартире. Если площадь или ее часть, которую собственники заняли своими вещами, не превышает общий размер приходящейся на их счет доли, такое размещение следует признать допустимым. Если же фактически занимаемое место для размещения своих вещей превышает причитающуюся собственнику по занимаемой в квартире или комнате площадь, необходимо получить согласие других собственников на общем собрании.

Однако собственнику в любом случае необходимо учитывать, что возможность использовать часть объекта общего имущества многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей собственности на такое имущество не означает, что он вправе раз и навсегда занять конкретную часть общего коридора или лестничного холла, например, возле входной двери в свою квартиру. Такая часть общего имущества относится к общедомовой собственности всех собственников помещений многоквартирного дома, а не собственников (жителей) конкретного жилого сектора на этаже, всего этажа или подъезда, и все собственники (любой) помещения в многоквартирном доме вправе пользоваться такой частью <41>.

<41> См.: Бычков А.И. **Квартирный вопрос**. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

Если же такое пользование нарушает права и законные интересы других собственников помещений многоквартирного дома и жильцов, лишая их возможности пользоваться общим имуществом, необходимым для удовлетворения жилищных потребностей, например ограждение помещения, где расположен мусоропровод или окно в подъезде, то данные действия являются противозаконными. Следует также понимать, что установка перегородок в местах общего пользования может затруднить проход не только жильцам, но специалистам управляющих организаций к некоторым элементам общего имущества для целей обследования, ремонта, уборки. В отгороженной части подъезда может находиться инженерное оборудование - щитки, пролегать кабели и т.д.

Так, во многих случаях является незаконным захват мест общего пользования и присоединение их к квартире (квартирам) некоторых собственников. Приведем пример из судебной практики. В одном из многоквартирных домов на основании решения общего собрания несколько собственников присоединили к своим квартирам расположенные поблизости технические помещения, где находился мусоропровод, возведя капитальную перегородку и поставив металлические двери. Результатом такого присоединения стала невозможность пользоваться мусоропроводом остальными жителями. На основании искового заявления одного из пострадавших от подобных действий собственников решением Кировского районного суда г. Омска от 27.01.2015 было постановлено признать решение общего собрания собственников многоквартирного дома недействительным и обязать ответчиков устранить препятствия в пользовании общим имуществом путем демонтажа капитальной перегородки и металлической двери самостоятельно либо за счет собственных средств. Апелляционным **определением** Омского областного суда от 29.04.2015 (дело N 33-2566/2015) указанное решение Кировского районного суда города Омска было оставлено без изменения, апелляционные жалобы ответчиков - без удовлетворения <42>.

<42> См.: Александр Отрохов. Правовой центр "Логос" (г. Омск) // <http://logos-pravo.ru/article.php?id=178&root=23> (дата обращения: 13.12.2018).

Самовольно устроенные перегородки в местах общего пользования могут быть демонтированы по решению суда (см.: Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 30.08.2016 N 33-4056/2016; Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 30.05.2017 N 33-2269/2017). Истцами при этом могут быть как граждане - собственники помещений данного многоквартирного дома, так и, например, управляющая организация.

В то же время суды иногда отходят от формального подхода к разрешению подобного рода споров. Если перегородка никому не мешает, не затрагивает ничьих прав и интересов, то суд может отказать в удовлетворении требования о ее демонтаже, чему есть примеры в судебной практике. Речь идет, например, об отсекающих перегородках, образующих дополнительные тамбуры, которые устанавливаются собственниками перед входом в две или три квартиры. Такие перегородки перед квартирами выполняют дополнительную функцию, связанную с сохранностью имущества - электросчетчиков, а также кабельных и телефонных проводов. Указанные перегородки не создают препятствий другим собственникам в пользовании площадкой и примыкающими к ней лестницей и лифтом. Установленная перегородка должна при этом соответствовать требованиям пожарной безопасности.

Так, например, по одному из дел, разрешая спор, суд установил следующее. В жилом доме на площадках всех этажей установлены отсекающие перегородки, оборудованные жильцами. В настоящее время в домах подобной серии перегородки устанавливаются в период строительства. Как правило, на площадке имеются 2 тамбура справа и слева, а между тамбурами площадка, примыкающая к лестнице и лифту. Коридоры общего пользования на этажах в подъездах дома предназначены для обслуживания, использования и доступа к расположенным на этих этажах квартирам. Установив по обоюдному согласию перегородки, собственники квартир выделили себе в пользование часть общего коридора. Суд первой инстанции принял во внимание, что часть общего коридора, находящаяся в пользовании ответчиков, является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, не зарегистрирована за ними в личной собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности ответчиков на квартиры, уменьшения общего имущества в доме в результате возведения перегородок не произошло. Судебная коллегия, оставляя без изменения решение суда первой инстанции об отказе в иске о демонтаже самовольно возведенных перегородок, согласилась с выводами о том, что в действиях истицы, заявляющей требование о демонтаже перегородок, образующих дополнительные тамбуры перед квартирами, имеются признаки злоупотребления правом, осуществляемого исключительно с намерением причинить вред ответчикам, поскольку причиной обращения Г. в суд послужил возникший между ней и ответчиками конфликт.

Согласно **ч. 1 ст. 10** ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Суд также указал, что доказательств, подтверждающих нарушение прав истца в связи с оборудованием спорных конструкций, не представлено. Суд пришел к выводу, что само по себе устройство ответчиками перегородок в помещениях, являющихся общим имуществом собственников, не свидетельствует о нарушении прав истицы (извлечение из Апелляционного **определения** Омского областного суда от 14.11.2012 по делу N 33-7139/2012) <43>.

<43> См.: Александр Отрохов. Правовой центр "Логос" (г. Омск). Интернетресурс: <http://logos-pravo.ru/article.php?id=178&root=23> (дата обращения: 13.12.2018).

Необходимо учитывать, что молчание соседей в ответ на размещение вещей само по себе таким согласием не является в силу **п. 3 ст. 158** ГК РФ. Но не является оно и прямым возражением. Возникает вопрос: как быть в ситуации, когда кто-либо из собственников самовольно пользуется частью общего имущества многоквартирного дома на протяжении длительного периода времени при отсутствии каких-либо возражений со стороны своих соседей и других собственников в данном доме? Ответа на данный вопрос в **ст. 36** ЖК РФ, а также других статьях **ЖК** РФ не содержится.

Согласно [ст. 304](#) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск). При этом в силу [ст. 208](#) ГК РФ на данные требования исковая давность не распространяется, т.е. пока существует нарушение подобным пользованием прав и законных интересов собственников, они могут подать негаторный иск.

Таким образом, в любом случае, когда речь идет о пользовании объектами общего имущества многоквартирного дома или их частями, для устранения неблагоприятных правовых последствий необходимо заручиться согласием всех собственников помещений в таком многоквартирном доме (см.: Апелляционное [определение](#) Калининградского областного суда от 13.03.2014 по делу N 33-381/2014).

[Часть 4 ст. 36](#) ЖК РФ в качестве обязательного условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливает недопустимость нарушения прав и законных интересов граждан и юридических лиц. В соответствии с [п. 10](#) Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Таким образом, собственники квартир и комнат при размещении на лестничных площадках, холлах, колясочных своего имущества обязаны учитывать не только свои потребности, но и права и законные интересы других собственников, прежде всего своих соседей. Они не вправе нарушать покой граждан, курить на лестничной клетке в нарушение запретов, предусмотренных [ч. ч. 1 и 2 ст. 18](#) Федерального закона от 21.11.2011 N 323-ФЗ "Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации" (см.: [Определение](#) Санкт-Петербургского городского суда от 10.07.2012 N 33-9149/12). Если размещение вещей создает угрозу пожарной безопасности, виновные лица могут быть привлечены к административной ответственности по [ст. 20.4](#) КоАП РФ. Вступившее в законную силу и не оспоренное постановление о привлечении виновника к административной ответственности по данному факту впоследствии может быть использовано как доказательство создания им препятствий в реализации прав других собственников помещений в многоквартирном доме.

Нарушение прав и законных интересов собственников в многоквартирном доме может быть вызвано установкой видеокамер наблюдения. Как правило, видеокамеры жителями многоквартирных домов устанавливаются для фиксации происходящего на территории лестничной клетки. Это нужно для целей безопасности и контроля. Однако зачастую с этим не согласны соседи владельцев видеокамер, которые требуют их демонтировать. Если в результате работы видеокамеры действительно происходит фиксация событий с участием соседей, последние при несогласии со съемкой даже при отсутствии фактов передачи отснятого материала третьим лицам или публикации в открытых источниках вправе требовать в суде демонтировать установленные видеокамеры и взыскать с ответчиков компенсацию морального вреда (см.: Апелляционное [определение](#) Московского

городского суда от 16.11.2012 по делу N 11-23886/12).

Правовыми основаниями такого иска необходимо указать следующие нормы. В соответствии с [п. 1 ст. 152.1](#) ГК РФ обнародование и дальнейшее использование изображения гражданина (в том числе его фотографии, а также видеозаписи или произведения изобразительного искусства, в которых он изображен) допускаются только с согласия этого гражданина. После смерти гражданина его изображение может использоваться только с согласия детей и пережившего супруга, а при их отсутствии - с согласия родителей.

Согласно [п. 43](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" под обнародованием изображения гражданина по аналогии с положениями [ст. 1268](#) ГК РФ необходимо понимать осуществление действия, которое впервые делает данное изображение доступным для всеобщего сведения путем его опубликования, публичного показа либо любым другим способом, включая размещение его в сети Интернет.

К сбору и обработке фото- и видеоизображений применим Федеральный закон от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", предусматривающий следующее: персональными данными является любая информация, относящаяся прямо или косвенно к определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) ([п. 1 ст. 3](#)), что включает фото- и видеоизображение человека.

Закон N 152-ФЗ определяет, что обработка персональных данных осуществляется с согласия на это субъекта ([п. 1 ч. 1 ст. 6](#)), в связи с чем получение фото- и видеоизображений людей путем установки видеокамер, обработка биометрических персональных данных могут осуществляться только при наличии согласия в письменной форме ([ч. 4 ст. 9](#)) субъекта персональных данных ([ст. 11](#)).

Между тем в иске о демонтаже видеокамеры и взыскании компенсации морального вреда может быть отказано в случае, когда, к примеру, объектив камеры установлен непосредственно на дверь тамбура, а не на дверь в квартиру истца, сама камера используется в качестве муляжа без трансляции и записи видеоизображения. Законом не запрещена установка камер в целях защиты своего имущества. Поэтому действия одного из собственников по установке камеры в месте общего пользования не являются действием, посягающим на личную жизнь других граждан-собственников, поскольку в соответствии со [ст. 36](#) ЖК РФ лестничные площадки находятся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

Согласие всех собственников помещений многоквартирного дома на установку камеры над дверью своей квартиры не требуется по аналогии с установкой видеодомофона и дверного звонка на стене возле своей квартиры, поскольку данные устройства не являются действиями по использованию общедомового имущества, требующими согласия долевых собственников в смысле положений [ч. 4 ст. 36](#) ЖК РФ (см.: Апелляционное [определение](#) Краснодарского краевого суда от 05.06.2012 по делу N 33-10078-12).

Так, в одном деле истец представил суду экспертное заключение, согласно которому использование камеры наблюдения, установленной ответчиком на стене коридора общего пользования на третьем этаже многоквартирного дома, позволяет в полном объеме вести видеонаблюдение и записывать видеоизображение за территорией коридора общего пользования и расположенной в нем входной двери в квартиру истца.

В опровержение доводов истца ответчик представил суду сведения об установленной в коридоре возле его двери видеокамере, о том, что модель установленной видеокамеры по своим характеристикам не позволяет на экране домофона видеть вход в квартиру истца. В сектор обзора видеокамеры попадает только площадка перед дверью квартиры самого ответчика, площадка перед дверью квартиры истца не попадает. Расположение выходов из зоны лифтов позволяет гражданам подойти к входной двери квартиры истца, минуя сектор обзора камеры внешнего наблюдения квартиры ответчика.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что действиями ответчика не нарушены права истца на частную жизнь. Установка истцом у своей двери видеокамеры произведена в целях личной безопасности и сохранности принадлежащего ему имущества, что не является нарушением гарантированных **Конституцией РФ** прав на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну (см.: Апелляционное **определение** Санкт-Петербургского горсуда от 18.09.2013 N 33-12665/2013) <44>.

<44> См.: Бычков А.И. **Квартирный вопрос**. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

Видеокамеры, кроме того, устанавливаются не только собственниками на лестничных клетках, но и на подъездах домов. Это способствует сохранности жилищного фонда, снижению количества случаев вандализма и хулиганских действий, повышает уровень раскрываемости преступлений.

Однако на данный момент в российском федеральном законодательстве отсутствует отдельный нормативный акт, посвященный процессу организации видеонаблюдения в подъездах, лифтах и других объектах общего имущества в многоквартирном доме. На региональном уровне в некоторых субъектах РФ приняты отдельные нормативные акты, регулирующие данный вопрос. Например, в соответствии с **Постановлением** Правительства Москвы от 22.10.2002 N 867-ПП "Об обеспечении охраны подъездов и территории домовладельцев с использованием средств видеонаблюдения" разрешено устанавливать системы видеонаблюдения в подъездах при отсутствии возможности оборудования мест для консьержек.

С одной стороны, установление видеокамеры над подъездом дома не влечет нарушения права на частную жизнь как жильцов этого дома, так и других лиц, поскольку камеры устанавливаются на улице, в дверном косяке подъезда. Улица даже в непосредственной близости от подъезда дома не является той средой обитания гражданина, которая неприкосновенна, поскольку это открытое пространство, не обеспечивающее конфиденциальности личных и деловых интересов. При этом необходимо иметь в виду и тот факт, что любой разумный гражданин не будет демонстрировать на улице, даже в непосредственной близости от подъезда дома, в котором он проживает, те стороны своей личной жизни, которые он не желает делать достоянием окружающих (см.: **Определение** Московского городского суда от 14.07.2011 по делу N 33-19342). Однако, с другой стороны, подъезд, лестничные клетки, холлы, детские площадки, коллективные автостоянки, расположенные на земельном участке, на котором находится многоквартирный дом, являются общим имуществом этого многоквартирного дома и принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, в связи с чем установка видеонаблюдения таких объектов должна быть одобрена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. С инициативой установки видеонаблюдения может выступить управляющая организация и (или) отдельный собственник, группа собственников. При этом на общем собрании собственников необходимо решить

следующие вопросы:

- комплектация оборудования (количество видеокамер, их местоположение, тип кабельного оборудования);

- местоположение монитора наблюдения (информационного накопителя). Он может находиться на пульте охраны, в управляющей организации, у консьержа или же в любом нежилом помещении, закрытом на ключ. Доступ к этому помещению должен быть у того, кто выбран ответственным за систему видеонаблюдения. Он же предоставляет доступ другим собственникам при необходимости;

- срок хранения видеозаписей;

- стоимость оборудования и установки.

Видеонаблюдение объектов общего имущества многоквартирного дома должно отвечать следующим требованиям:

- видеосъемка должна обеспечивать обзор всего объекта общего имущества многоквартирного дома, а не чьей-то конкретной квартиры, окна, балкона и т.д.;

- камера (камеры) не должна снимать внутреннее пространство квартиры собственника при открытой двери;

- нельзя использовать специальные технические средства для негласного получения информации, а именно - камера (камеры) не должна быть скрытой или закамуфлированной под бытовые предметы. Наличие камеры (камер) видеонаблюдения должно быть очевидным, при этом размещать таблички с соответствующими надписями не обязательно.

Использование помещений подвалов, чердаков в личных целях собственников помещений многоквартирного дома и третьих лиц также способно привести к нарушению прав и законных интересов собственников и жильцов в многоквартирном доме. Часто собственники помещений в многоквартирном доме, в т.ч. занимающиеся предпринимательской деятельностью, самовольно занимают и реконструируют помещения подвалов и чердаков, производят самовольные перепланировки и переоборудование. При решении вопроса о допустимости подобных действий необходимо учитывать следующее. Необходимо различать технические помещения в подвалах и на чердаках жилых домов и подвальные помещения, не имеющие специального назначения. Первые предназначены только для размещения в них инженерного оборудования и коммуникаций, это следует, как правило, из технической документации на многоквартирный дом, вторые могут использоваться и по иному назначению, например, как склад, магазин, офис. Технические подвалы, безусловно, не должны передаваться в пользование как собственникам помещений в многоквартирном доме, так и третьим лицам, т.к. в них могут находиться стояки (отопления, водоснабжения) с отсечными кранами, трубопроводы горячего, холодного водоснабжения, а также иное механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме, в связи с чем доступ в подвал или на чердак управляющей организации должен быть обеспечен круглосуточно в целях осмотра и устранения неисправностей, иначе в случае аварии (например, лопнула труба в одной из квартир) отключать от водоснабжения придется весь дом, а не один подъезд. В ночное время, в выходные и праздничные дни к стояку с отсечными кранами, располагающимися в данных помещениях, попасть вообще не получится.

Помещения же, находящиеся в подвале или на чердаке и не имеющие самостоятельного назначения, могут быть переданы в пользование собственников и третьих лиц, на основании договоров аренды или безвозмездного пользования (ссуды). Для решения данного вопроса необходимо принятие соответствующего решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома <45>.

<45> См.: Александр Отрохов. Правовой центр "Логос" (г. Омск). Интернет-ресурс: <http://logos-pravo.ru/article.php?id=178&root=23> (дата обращения: 13.12.2018).

Если помещения подвалов и (или) чердаков, в т.ч. и технические, заняты самовольно, то собственники помещений в многоквартирном доме, пострадавшие от такого "захвата", вправе обратиться в суд. Однако здесь существуют определенные трудности, прежде всего связанные с правильной формулировкой исковых требований. Надлежащим способом защиты нарушенного права в данном случае выступает негаторный иск, с помощью которого собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Как уже отмечалось, на данные требования срок исковой давности не распространяется.

Неправомерное завладение лицом помещениями подвала или чердака многоквартирного дома следует рассматривать как учинение препятствий собственнику в пользовании жилым помещением - квартирой, т.к. собственник лишен права на незамедлительное устранение возникающих технических неполадок, аварий (которые невозможно устранить без незамедлительного доступа в подвал или на чердак специализированных служб), в результате которых может быть причинен существенный ущерб здоровью и имуществу собственников жилых помещений. Это нарушает права собственника на благоприятные и безопасные условия проживания в данном доме (ст. 42 Конституции РФ).

На сегодняшний день суды общей юрисдикции соотносят жилые помещения и объекты общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. подвалы, чердаки, как "вещь" и "принадлежность". Так, например, Верховный Суд РФ в [Определении](#) от 25.12.2000 N 78-Г00-61 указал, что "по смыслу действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации жилые помещения (квартиры), находящиеся в многоквартирных домах, относятся к сложным вещам, т.е. составлены из главной вещи (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющей жилищные потребности граждан, а также других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п.) и предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (квартиры), и связанных с ней общим назначением".

В связи с этим заявленные собственниками требования об освобождении самовольно захваченных объектов общего имущества многоквартирного дома суды рассматривают как виндикационные об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). На данные требования распространяется общий трехлетний срок исковой давности (п. 1 ст. 181 ГК РФ), и его пропуск истцом служит основанием для отказа в заявленных требованиях.

Такая позиция судов, на наш взгляд, не является правильной. Согласно п. 1 ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права. При этом суды указывают, что несение собственником бремени содержания

общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности, означает, что собственник не может не знать о том, что помещение подвала или чердака выбыло из его владения, сразу же в момент такого выбытия (при этом суд не учитывает, что помещением подвала или чердака собственник квартиры фактически не владеет, и, как правило, доступ в эти помещения ограничен).

Кроме того, как уже отмечалось, квартиры, нежилые помещения и общее имущество, необходимое для их использования, это неразделимые физически части одного целого - многоквартирного дома, в связи с чем рассматривать их как главную вещь и принадлежность является неправильным в силу противоречия с положением [ст. 135 ГК РФ](#).

Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат не конкретные указанные в [ст. 36 ЖК РФ](#) объекты (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п.), а доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома ([ст. 289 ГК РФ](#)), которая устанавливается исходя из площади помещения собственника. Доля в праве собственности не имеет самостоятельного имущественного значения, а потому нельзя рассматривать жилое (нежилое) помещение и долю в праве собственности как главную вещь и принадлежность.

Однако даже если принять за истину точку зрения, согласно которой квартира и общее имущество собственников соотносятся как вещь и принадлежность (т.е. многоквартирный дом не является единой неделимой вещью), то требования истца об устранении препятствий в пользовании общим имуществом и об истребовании помещения подвала или чердака также не имеют природы виндикационного иска, так как истец не лишен владения общим имуществом (в состав которого входят и подвал, и чердак) многоквартирного дома. В качестве обоснования данной позиции можно привести следующее.

Общее имущество многоквартирного дома - это единый неделимый объект, права на который распределены между собственниками жилых и нежилых помещений. Общее имущество многоквартирного дома может находиться в собственности только собственников помещений в многоквартирном доме, не может быть разделено между правообладателями, невозможен выдел долей в натуре, то есть невозможно определение по объектной принадлежности общего имущества конкретным лицам ([ст. 290 ГК РФ](#), [ст. ст. 36, 37 ЖК РФ](#)).

Таким образом, в силу [ст. 129 ГК РФ](#) общее имущество в многоквартирном доме, как и доля в праве общей собственности на указанное имущество, является объектом, ограниченным в обороте, который может принадлежать лишь определенному участнику оборота - собственнику помещения в многоквартирном доме.

Исходя из того, что общее имущество многоквартирного дома есть единый неделимый объект, права на который распределены между несколькими субъектами, необходимо констатировать, что истцы по рассматриваемой категории дел не лишены владения не только главной вещью (квартирой), но и принадлежностью - общим имуществом многоквартирного дома как единым объектом. Истцу как собственнику доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома (не лишенному владения ни вещью, ни принадлежностью) чинятся препятствия в пользовании имуществом, в связи с чем надлежащим способом защиты в данном случае будет негаторный иск ([ст. ст. 12, 304 ГК РФ](#)) <46>.

<46> См.: Истребование помещений подвалов многоквартирных домов и срок исковой давности.

Правовой центр "Логос". Интернет-ресурс: <http://logos-pravo.ru/istrebovanie-pomeshcheniy-podvalov-mkd-i-srok-iskovoy-davnosti> (дата обращения: 14.12.2018).

Проблемным является также вопрос установки и использования кондиционеров на объектах общего имущества многоквартирного дома. Анализ действующего законодательства и судебной практики по данному вопросу позволяет сделать следующие выводы. Третьим лицам (как гражданам, так и юридическим лицам), не являющимся собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, например **нанимателям, арендаторам жилых и нежилых помещений** многоквартирного дома, для **установки кондиционера** необходимо получить положительное решение общего собрания собственников многоквартирного дома (**ч. 4 ст. 36 ЖК РФ**).

Сложнее обстоит вопрос с установкой кондиционеров непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме. В случаях если кондиционер был установлен юридическим лицом на фасаде здания многоквартирного дома без соответствующего решения на то общего собрания собственников многоквартирного дома, арбитражные суды исходят из того, что сам по себе факт размещения кондиционера не означает осуществление таким лицом действий, затрудняющих реализацию собственниками помещений прав в отношении общего имущества многоквартирного дома или препятствующих этому (см.: [Определение ВАС РФ от 28.06.2010 N ВАС-8127/10](#) об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ; [Определение ВАС РФ от 25.04.2012 N ВАС-1930/12](#) об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ). Недоказанность обстоятельств нарушения прав и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома в результате установки кондиционера является основанием отказа в заявленных истцами требований о демонтаже кондиционера (см.: [Определение Высшего Арбитражного Суда РФ об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ от 03.08.2012 N ВАС-10182/12](#)).

Судебная практика судов общей юрисдикции по данному вопросу не является единообразной. При рассмотрении одних дел в решениях судов указывается, что на монтаж кондиционера необходимо положительное решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и, в отдельных случаях, органов власти, при рассмотрении других дел суды приходят к выводу, что таких согласований и разрешений по закону не требуется.

Рассмотрим обе указанные позиции. Согласно первой позиции разрешение на установку кондиционера на фасаде здания получать необходимо в любом случае, т.к. фасад здания как ограждающая несущая конструкция дома является общим имуществом в многоквартирном доме (**п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ, п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме"**), а согласно **ст. 246 ГК РФ** распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Некоторые суды в решениях указывают, что установка кондиционера расценивается как переоборудование (переустройство) помещения и даже как реконструкция здания (**п. 1 ст. 25 ЖК РФ, п. 14 ст. 1 ГрК РФ**) со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями. Так, различают промышленные, полупромышленные и бытовые кондиционеры. Для установки промышленных кондиционеров может потребоваться переустройство помещения, которое повлечет необходимость внесения изменений в технический паспорт помещения, или даже реконструкция здания. В данном случае без разрешительных документов не обойтись. Однако, как показывает практика, установка кондиционера (бытового или полупромышленного) далеко не всегда квалифицируется судами как реконструкция, перепланировка или переоборудование помещения. Это означает, что разрешения со

стороны органов власти на установку не требуется.

В [пункте 3.5.8](#) Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" указано следующее: "организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установки кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения". Согласно [ст. 44](#) ЖК РФ решения о реконструкции и ремонте, а также о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, указанными нормами руководствовался Ульяновский областной суд в Апелляционном [определении](#) от 18.12.2012 дело N 33-4004/2012, обязав ответчицу демонтировать установленный кондиционер.

Из вышеприведенных норм права можно сделать вывод о том, что для установки кондиционера необходимо получить разрешения не только от уполномоченного органа местного самоуправления, но и от собственников помещений многоквартирного дома. Для получения разрешения органа местного самоуправления на установку кондиционера на фасаде здания необходимо разработать проект установки кондиционера, согласовать проект на предмет соответствия санитарным нормам и правилам в Роспотребнадзоре, в управляющей организации, в органах власти, отвечающих за соответствие внешнего вида фасада здания после установки кондиционера принятым нормам. Кроме того, гражданину, желающему установить кондиционер, необходимо инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, на котором большинство должно одобрить установку кондиционера. Понятно, что в домах с числом квартир в несколько сотен сделать это крайне проблематично. Таким образом, для установки небольшого, никому не мешающего кондиционера гражданину придется потратить несколько недель, а то и месяцев. За это время жаркое лето наверняка уже кончится.

Согласно второй позиции для установки кондиционера на фасаде здания по общему правилу разрешение не требуется. На наш взгляд, данная позиция более справедлива и обоснованна. Приведенный выше [п. 3.5.8](#) Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, который гласит о недопустимости установки кондиционеров без соответствующего разрешения, не упоминает, о каком именно разрешении идет речь: о разрешении собственников помещений многоквартирного дома или о разрешении органа местного самоуправления. Но исходя из того, что вопросы пользования, владения и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, находящимся в общей долевой собственности, урегулированы нормами [ЖК РФ](#) и [ГК РФ](#), учитывая при этом, что [Постановление](#) Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 является актом публичного, а не частного права, можно сделать вывод о том, что в [п. 3.5.8](#) Постановления речь идет о необходимости получения разрешения уполномоченного органа власти.

Нормы федеральных законов, подзаконных нормативных актов не содержат прямого указания на необходимость получения разрешения на установку кондиционера. Вместе с тем необходимо учитывать, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ (регионов). Субъект Федерации вправе принять закон, регламентирующий установку как кондиционеров, так и другого оборудования на фасадах зданий, прописать процедуру получения разрешений и согласований, назвать органы власти, уполномоченные согласовывать проект установки кондиционера. Из судебной практики следует, что далеко не во всех регионах такой нормативный акт принят. Подобный [регламент](#) принят, например, в Санкт-Петербурге, до недавнего времени существовал и в г. Москве, но с 2011 года отменен.

Таким образом, перед установкой кондиционера следует поинтересоваться, существует ли в

конкретной области, крае, республике нормативный акт, регулирующий порядок получения разрешений на монтаж оборудования на здании. Если такой акт отсутствует, полагаем, что у органов власти не имеется оснований для выдачи какого-либо разрешения. Для того чтобы убедиться в этом, можно обратиться в администрацию муниципального образования с просьбой разъяснить порядок установки кондиционера на фасаде здания <47>.

<47> Использованы материалы правового центра "Логос". Интернет-ресурс: <http://Logos-pravo.ru/articles/nuzhno-li-soglasovanie-i-razreshenie-na-ustanovku-kondicionera-na-fasade-doma> (дата обращения: 14.12.2018).

Как показывает судебная практика, отсутствие согласия собственников помещений многоквартирного дома на установку кондиционера как основание для удовлетворения требований о демонтаже кондиционера суд приводит лишь в качестве дополнительного довода в случае, если уже установленный кондиционер нарушает права других собственников помещений (см.: Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 17.01.2013). Как правило, такие нарушения выражаются в следующем:

- кондиционер издает неприятные запахи, громко шумит, гудит, вибрирует;
- кондиционер установлен на балконе, лоджии граждан-истцов или на внешней стене здания непосредственно у окна квартиры граждан в периметре принадлежащего им жилого помещения, частично перекрывает обзор, вид из окна, во время дождя капли с установленного кондиционера попадают в окно квартиры;
- дренажная трубка кондиционера смонтирована таким образом, что конденсат стекает на окна квартир, принадлежащих другим гражданам, что приводит к разрушению стены жилого дома;
- иные нарушения, в том числе допущенные при монтаже кондиционера (образование трещин на фасаде здания, несоблюдение мер пожарной безопасности, создающих угрозу возгорания, замыкания, и т.д.).

Исходя из изложенного, полагаем, что формальный подход к разрешению данного рода споров не является правильным и разумным. На наш взгляд, требование об обязанности демонтировать кондиционер может быть удовлетворено лишь в том случае, если истец доказал, что нарушено его право. При этом довод о том, что стена является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а потому во всех случаях необходимо согласие собственников на ее использование, подлежит отклонению по тому основанию, что лицо, установившее кондиционер, также является собственником помещения и сособственником доли в праве на общее имущество такого дома, и если данный собственник не создает препятствий для осуществления права пользования и владения другим собственникам помещений, не нарушает их прав на благоприятные и безопасные условия проживания, то отсутствует нарушенное право, подлежащее защите в судебном порядке.

Важно, однако, отметить следующее. Собственники помещений многоквартирного дома вправе принять решения о порядке пользования его общим имуществом. Не лишены собственники помещений и права принять решение, например, о порядке установки кондиционеров, антенн и другого оборудования на фасаде здания многоквартирного дома. Также собственники вправе констатировать, что уже размещенные на несущих конструкциях дома кондиционеры нарушают права

граждан и подлежат демонтажу, что должно найти отражение в протоколе общего собрания собственников. Представляется, что в таком случае владелец кондиционера обязан подчиниться решению общего собрания либо обжаловать данное решение в суде. При отказе владельца демонтировать кондиционер собственники вправе обратиться в суд с требованием об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ), т.е. об обязанности ответчика демонтировать установленное оборудование <48>.

<48> Использованы материалы правового центра "Логос". Интернет ресурс: <http://Logos-pravo.ru/articles/nuzhno-li-soglasovanie-i-razreshenie-na-ustanovku-kondicionera-na-fasade-doma> (дата обращения: 14.12.2017).

Теперь рассмотрим вопросы, связанные с использованием объектов общего имущества многоквартирного дома иными (третьими) лицами. Отношения в данном случае строятся, как правило, на возмездных началах и, как уже отмечалось, на основании ч. 4 ст. 36 ЖК РФ. Основанием такого пользования во всех случаях должно выступать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при этом не должны нарушаться права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Передача в возмездное пользование объектов (их частей) общего имущества многоквартирного дома может принести собственникам помещений такого дома неплохой доход. Например, размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше здания многоквартирного дома и в лифтах, передача технических помещений дома для размещения оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи, сдача в аренду нежилых помещений для размещения офисов и т.д.

Порядок распределения доходов от использования общего имущества многоквартирного дома может быть установлен решением общего собрания собственников помещений в таком доме. Если это не сделано, то применяется общее правило, установленное в ст. 248 ГК РФ: плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям. Однако с учетом особой правовой конструкции права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома все доходы, получаемые от использования такого имущества, не подлежат распределению между собственниками помещений многоквартирного дома, а расходуются на нужды этого дома, например, на текущий ремонт, благоустройство придомовой территории, проведение мероприятий по энергосбережению и т.д.

На практике в связи с рассматриваемыми отношениями возникает множество вопросов. Так, размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше многоквартирного дома, а также в лифтах и на лестничных клетках первых этажей может стать высокодоходной деятельностью (например, размещение одного баннера на внешней стене дома стоит от 80 тыс. до 1,5 млн руб. в год, в зависимости от размера плаката и месторасположения здания, а в случае с видеоэкранами - и того больше), которая должна быть поставлена под контроль совета дома и прежде всего его председателя. Одним из наиболее частых правонарушений в данном случае является размещение рекламных конструкций без получения на это решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В данном случае любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с требованием демонтировать рекламные конструкции и взыскать неосновательное обогащение (т.е. денежные средства, подлежащие уплате за размещение рекламы) (ст. 290 ГК РФ, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ, ст. 304 ГК РФ, ч. 1 ст. 1102 ГК РФ, п. 7 Постановления Пленума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания").

Суды в данном случае, как правило, удовлетворяют заявленные требования в полном объеме (см.: решение Арбитражного суда Омской области от 06.06.2011 по делу N А46-14365/2010; решение Арбитражного суда Ульяновской области от 11.06.2015 по делу N А72-16058/2014). Кроме того, в соответствии с **ч. 4 ст. 36 ЖК РФ** размещение рекламных конструкций не должно приводить к нарушению прав и законных интересов граждан и юридических лиц, например использование на фасаде здания многоквартирного дома очень ярких конструкций, доставляющих неудобства жителям в ночное время суток. В данном случае нарушенные права собственника помещения в многоквартирном доме защищаются с помощью негаторного иска (**ст. 304 ГК РФ**).

Множество спорных вопросов возникает в связи с **размещением оборудования интернет-провайдеров и операторов связи на объектах общего имущества многоквартирных домов**. Операторы связи, интернет-провайдеры, иные организации, предоставляющие услуги телефонной связи, телематические услуги, услуги связи для целей телевидения (далее по тексту - операторы связи) при размещении и эксплуатации оборудования, необходимого для оказания услуг связи гражданам, проживающим в многоквартирных домах, обязаны руководствоваться нормами **п. 3 ст. 6** Федерального закона Российской Федерации от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи", в соответствии с которыми организации связи вправе осуществлять строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи при наличии соответствующего договора с собственником или иным владельцем зданий. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Согласно **ч. 4 ст. 36 ЖК РФ** использование операторами связи общего имущества многоквартирного дома должно производиться на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, в отсутствие решения общего собрания собственников управляющая организация, ТСЖ, ТСН не вправе предоставлять доступ к общему имуществу многоквартирного дома операторам связи.

В свою очередь, операторы связи апеллируют к антимонопольному законодательству, которое якобы запрещает ограничение доступа операторов связи в многоквартирные дома. При этом оспариваются требования управляющих организаций, ТСЖ, ТСН об оплате использования общего имущества многоквартирного дома, где размещается оборудование операторов связи, поскольку необходимость оплаты является препятствием к осуществлению оператором связи своей деятельности, а такие препятствия запрещены Федеральным **законом** от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) по результатам рассмотрения множества жалоб издала **письмо** от 27.05.2015 N ИА/26126/15 "Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома", которое ставит своей целью сформировать единую правоприменительную практику по данному вопросу, но при этом содержит ряд неточностей и неопределенностей, из которых следуют следующие неоднозначные выводы.

1. Полномочия управляющей организации, ТСЖ, ТСН, ЖСК при взаимодействии с операторами связи, в том числе по вопросам допуска к общему имуществу при размещении сетей связи, могут быть утверждены только решением общего собрания собственников многоквартирного дома (**п. п. 3 и 3.1 ст. 44 ЖК РФ**). Исключительно общее собрание собственников многоквартирного дома обладает

полномочиями распоряжения общим имуществом. Следовательно, в отсутствие решения общего собрания собственников по данному вопросу управляющие организации, ТСЖ, ТСН и ЖСК не вправе препятствовать операторам связи в размещении сетей на общем имуществе или требовать внесения соответствующей платы за их размещение.

2. Действия управляющих организаций, ТСЖ, ТСН, ЖСК при взаимодействии с операторами связи подпадают под действие [ст. 11](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", поскольку управляющая организация, ТСЖ, ТСН, ЖСК в отношении многоквартирного дома является монополистом, т.к. право управления домом может принадлежать только одной управляющей организации ([ст. 161](#) ЖК РФ).

3. Собственники вправе в соответствии со [ст. 44](#) ЖК РФ установить порядок использования оператором связи общего имущества, установить запрет операторам связи размещать на общем имуществе сети, а также разработать технические требования и стандарты размещения сетей (например, требование размещать сети в специально отведенных местах, или в специальных кабель-каналах, или специальных коробах). При наличии организации, которой собственники поручили управлять многоквартирным домом, представляется, что именно эта организация (управляющая организация, ТСЖ, ТСН, ЖСК) должна разрабатывать технические требования и стандарты, поскольку именно эта организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества.

4. Тариф или размер платы за размещение сетей на общем имуществе устанавливается только общим собранием собственников многоквартирного дома, а не членами ТСЖ, ТСН, ЖСК или управляющей организацией непосредственно. Минимальный и максимальный пределы действующим законодательством не установлены, а значит, и какие-либо ограничения по оплате отсутствуют. Однако утвержденный тариф или размер должен быть одинаковым для всех операторов связи и может быть дифференцирован только по видам размещаемого оборудования, месту размещения, площади размещения и т.п., но не по видам операторов или их финансово-экономическому положению на рынке.

5. Управляющая организация, ТСЖ, ТСН, ЖСК не вправе ограничивать доступ оператора связи к своему размещенному оборудованию и сетям. Требования дополнительной платы за доступ к сетям (а не за размещение сетей или использование общего имущества!) являются незаконными <49>.

<49> Использованы материалы Центра дистанционного обучения АКА-ТО. Интернет-ресурс: <https://acato.ru/articles/20150610/dostup-operatorov-svazi-v-mkd-uslovia-razmesenia-setej-na-obsem-imusestve> (дата обращения: 14.12.2018).

Обращает на себя внимание, что ФАС России верно указывает в своем письме, что собственники помещений многоквартирного дома вправе в соответствии со [ст. 44](#) ЖК РФ установить порядок использования оператором связи общего имущества многоквартирного дома, установить запрет операторам связи размещать на общем имуществе сети, а также разработать технические требования и стандарты размещения сетей, в том числе решением общего собрания собственников установить тариф или размер платы за размещение сетей на общем имуществе многоквартирного дома. При отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, как указывает ФАС России, "управляющие организации не вправе навязывать операторам связи плату за размещение, содержание средств и линий связи". Приведенная фраза как раз и цитируется

операторами связи в качестве аргумента недопустимости оплаты использования ими общего имущества многоквартирного дома. Имели место случаи, когда операторы связи, в течение некоторого времени оплачивающие размещение своего оборудования на общем имуществе многоквартирного дома по соответствующему договору, оформленному в соответствии с законодательством РФ, по приемлемому для обеих сторон договора тарифу, после издания [письма](#) ФАС России отказывались от исполнения договора в части оплаты, ссылаясь на отсутствие у управляющей организации права "навязывать плату", при этом использовать общее имущество многоквартирного дома для размещения своего оборудования продолжали.

Так, по одному из споров, участниками которого были ООО "МТС" и ТСЖ "Кропоткина 108" (г. Новосибирск), 4 июля 2016 года Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации вынесла определение, которым установила, что в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о размещении оборудования оператора связи на общем имуществе такого дома отказ оператору связи в допуске к общему имуществу многоквартирного дома соответствует действующему законодательству (см.: [Определение от 04.07.2016 N 304-КГ16-1613](#)).

Как видно, позиция ВС РФ противоречит позиции ФАС России, которая не видела препятствий для размещения оборудования операторов связи на общем имуществе тех многоквартирных домов, в которых не приняты решения общих собраний собственников о разрешении такого размещения, но при этом ФАС России считала, что отсутствие такого решения общего собрания собственников является основанием для отказа оператора связи от оплаты использования общего имущества для размещения своего оборудования. Теперь позиция ФАС России в этой части признана Верховным Судом РФ несостоятельной. Также несостоятельными признаны и ссылки на [Закон](#) о защите конкуренции в части неправомерности отказа в допуске к общему имуществу многоквартирного дома в отсутствие договора или соответствующего решения общего собрания собственников о предоставлении имущества без заключения договора <50>.

<50> Использованы материалы Центра дистанционного обучения АКА-ТО. Интернет-ресурс: <https://acato.ru/articles/20150610/dostup-operatorov-svazi-v-mkd-uslovia-razmesenia-setej-na-obsem-imusestve> (дата обращения: 14.12.2018).

Таким образом, операторы связи могут получить доступ к общему имуществу многоквартирного дома для размещения своего оборудования и сетей только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений такого дома, в котором в т.ч. будет установлен и размер платы, вносимой оператором связи, за пользование общим имуществом такого дома.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии со [ст. 210](#) ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Согласно [ч. 1 ст. 39](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

С учетом того что [ЖК](#) РФ в сфере регулирования жилищных отношений обладает приоритетом по отношению к [ГК](#) РФ (как специальный Закон по отношению к общему), следует полагать, что собственники помещений в многоквартирном доме не могут возложить по договору на иное лицо бремя своих расходов на содержание общего имущества в таком доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя

которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). Таким образом, размер участия собственника помещения в многоквартирном доме в обязательных расходах по содержанию общего имущества определяется размером его доли в праве общей собственности на указанное имущество. Часть 2 ст. 39 ЖК РФ сформулирована императивно, поэтому собственники помещений не могут установить иные правила в договоре или решении общего собрания.

В соответствии с ч. 3 ст. 39 ЖК РФ Правила <51> содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ и предусматривают требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, направленные на эксплуатацию жилищного фонда в соответствии с нормативным состоянием.

<51> См.: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с п. 11 указанных Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, осуществляемый собственниками помещений и лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

- содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

- приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме).

При этом согласно [п. 15](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав услуг и работ, направленных на содержание общего имущества многоквартирного дома, не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ, в частности, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с [Правилами](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии с [п. 16](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений путем заключения:

- договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией ([ч. 5 ст. 161](#) и [ст. 162](#) ЖК РФ);

- договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом) ([ст. 164](#) ЖК

РФ);

б) ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом);

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

- самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ);

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

Содержание общего имущества многоквартирного дома достигается проведением текущего и капитального ремонта такого имущества. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) (п. 18 указанных Правил). **Капитальный ремонт** общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) (п. 21 указанных Правил).

Согласно п. п. 28 - 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется путем внесения собственниками помещений:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 ЖК РФ (т.е. в соответствии с договорами, заключенными с указанными организациями).

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг <52>), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

<52> [Постановление](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведение сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Согласно п. п. 31 - 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, при определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений. При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В целях повышения эффективности содержания общего имущества многоквартирного дома собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления

коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организаций, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги (п. 38(2) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491). Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Решение собственников помещений принимается на общем собрании и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

- величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

- цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;

- срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения и определяется соглашением сторон такого договора (п. п. 38(3) - 38(5) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Рассмотренные **Правила** содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, призваны заложить основу для унификации многочисленных актов местного нормотворчества: введены единообразные требования к определению состава общего имущества и его содержанию в многоквартирном доме, определен порядок несения собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества, регламентированы отношения, связанные с контролем за содержанием такого имущества.

Федеральным **законом** от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" ст. 39 ЖК РФ была дополнена новой **частью 4** о проведении единовременных и (или) регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с **Принципами**, установленными Правительством РФ <53>, органы

исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, или при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

<53> **Постановление** Правительства РФ от 23.08.2010 N 646 "О принципах формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме".

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования.

Перечень мероприятий должен быть доведен организацией, осуществляющей поставки, продажу энергетических ресурсов, до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, путем размещения информации в подъездах многоквартирного дома и (или) других помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также иными способами по усмотрению этой организации. Примерная **форма** перечня таких мероприятий утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти <54>.

<54> **Приказ** Министерства регионального развития РФ от 02.09.2010 N 394 "Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических

ресурсов" // РГ. 2010. 22 октября. N 240.

Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

В отопительный сезон лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил. Если расчеты за потребляемую в многоквартирном доме тепловую энергию осуществляются с учетом величины тепловой нагрузки, лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано определить величину тепловой нагрузки при соблюдении установленных требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил и произвести иные предусмотренные законодательством Российской Федерации действия в целях оптимизации расходов собственников помещений в многоквартирном доме на оплату тепловой энергии. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме информацию о проводимых в соответствии с указанными требованиями действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

Изменение границ помещений в многоквартирном доме. Согласно [ч. 1 ст. 40 ЖК РФ](#) собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном [гл. 4 "Переустройство и перепланировка жилого помещения"](#) ЖК РФ. Смежные помещения - это помещения, разделенные общими ограждающими конструкциями и (или) междуэтажными перекрытиями.

Границы между смежными помещениями могут быть изменены, или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме. Например, собственник двухкомнатной квартиры приобрел в собственность находящуюся рядом (смежную) однокомнатную квартиру и в результате проведенной перепланировки использует для проживания трехкомнатную квартиру. В другом случае собственник выше расположенной квартиры приобрел в собственность ниже расположенную квартиру и имеет намерения создать двухуровневую квартиру. В приведенных примерах изменение границ помещений связано с осуществлением реконструкции, переустройства или перепланировки соответствующих помещений. Поэтому в таких случаях необходимо согласовать предполагаемые действия с уполномоченным органом по правилам [гл. 4 раздела I ЖК РФ](#).

Также необходимо отметить, что понятие "помещение" используется для обозначения как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. Поэтому правила [ст. 40 ЖК РФ](#) об изменении границ помещений применяются как к жилым, так и к нежилым помещениям. В связи с этим при изменении границ может возникнуть вопрос о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения - в жилое, который будет решаться уже в соответствии с требованиями [гл. 3 раздела I ЖК](#)

РФ.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (**ч. 2 ст. 40 ЖК РФ**). Например, объединяя в одну две принадлежащие ему квартиры, собственник присоединяет и часть лестничной площадки, коридора, колясочной. В данном случае отсутствие разрешения на это общего собрания собственников многоквартирного дома позволяет квалифицировать действия такого собственника как противозаконные, нарушающие права других собственников в данном многоквартирном доме, которые могут быть защищены путем обращения в суд с иском об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения (негаторный иск) <55>.

<55> См.: [Обзор](#) судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2012 г., утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 10.04.2013 // Бюллетень ВС РФ. 2013. N 6.

Глава 2. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ГРАЖДАМИ - СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В общем виде основные права и обязанности собственника жилого помещения сформулированы в **ст. 30 ЖК РФ**. Так, **собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением** в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены **ЖК РФ**. 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 и **ЖК РФ**.

Основными обязанностями собственника жилого помещения в многоквартирном доме являются следующие. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. 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.

К другим обязанностям собственников жилых помещений в многоквартирных домах и граждан, проживающих совместно с собственниками, относятся: выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований; своевременное производство оплаты жилья, коммунальных услуг; использование придомовых территорий без ущерба интересам других граждан и общества в соответствии с установленными правилами, соблюдение чистоты и порядка в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования и т.д.

2.1. Вселение собственником граждан в принадлежащее

ему жилое помещение. Жилищные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения

Вселение представляет собой реализацию собственником правомочий по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением. Прежде всего, собственник вправе вселить в принадлежащее ему жилое помещение **членов своей семьи, к которым в соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ 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.

Перечень граждан, которые являются близкими родственниками и могут, соответственно, являться членами одной семьи, содержится также и в других отраслях законодательства. Например, согласно **п. 4 ст. 5** Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - УПК РФ) близкие родственники - супруг, супруга, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и родные сестры, дедушка, бабушка, внуки. В **примечание к ст. 25.6** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее по тексту - КоАП РФ) под близкими родственниками понимаются родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушка, бабушка, внуки. В **ст. 14** Семейного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - СК РФ) близкими родственниками (родственниками по прямой восходящей и нисходящей линии) выступают родители, дети, дедушка, бабушка и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры.

Приобрести статус "члена семьи собственника жилого помещения" могут как его близкие родственники, например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие родственники, так и лица, не состоящие с ним в родстве, например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака. Каких-либо ограничений по кругу таких граждан действующее жилищное законодательство не содержит. Это означает, что, вселяя какого-либо гражданина в принадлежащее ему жилое помещение, собственник рассматривает его в качестве члена своей семьи со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями.

Разрешая вопросы о признании лица членом семьи собственника жилого помещения, суды руководствуются **п. 11** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации". Так, прежде всего 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** 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.

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

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

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 ГПК РФ).

Таким образом, в данном случае необходимо доказать наличие семейных отношений с собственником. 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. Все это выступает предметом доказывания по делу.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17.12.2001 N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", 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 Закона Российской Федерации от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, 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.

Из вышеизложенного необходимо сделать следующие выводы. Вселение и фактическое (даже без регистрации) проживание лица в жилом помещении, принадлежащем собственнику, означает, пока не доказано обратное, что данное лицо необходимо рассматривать в качестве члена семьи такого собственника (это своеобразная презумпция определения члена семьи собственника жилого помещения). При этом сам факт вселения и постоянного (а не временного) проживания лица в одном жилом помещении с его собственником имеет в жилищных правоотношениях приоритетное значение перед кровно-родственной связью.

Данные выводы подтверждаются судебной практикой. Так, в Апелляционном определении Московского областного суда от 28.03.2016 по делу N 33-8117/2016 подчеркнуто, что из смысла ст. 31 ЖК РФ, учитывая Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14, следует, что наличие кровных родственных отношений между сторонами не свидетельствует о том, что эти лица являются членами одной семьи, поскольку для признания членом семьи собственника необходимо в первую очередь совместное проживание этих лиц в одном жилом помещении. Также в Определении Санкт-Петербургского городского суда от 27.02.2014 N 33-3164/2014 было указано, что членом семьи

истицы ответчик - ее родной сын не является, поскольку длительное время проживает не с истицей, а со своей семьей по иному адресу <56>.

<56> См.: Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

Таким образом, вселение граждан в качестве членов своей семьи собственником в принадлежащее ему жилое помещение означает установление между такими гражданами лично-доверительных, семейных отношений, обусловленных не только родственными связями, но и непосредственно самим фактом совместного проживания в одном жилом помещении и ведением общего хозяйства, в связи с чем законодатель рассматривает таких граждан в качестве членов семьи собственника жилого помещения, которые вселяются в жилое помещение на постоянной, долгосрочной основе. При этом отношения, возникающие между собственником и членами его семьи, связанные с проживанием в жилом помещении, регулируются положениями **ЖК РФ**.

От вселения граждан в жилое помещение его собственником в качестве членов своей семьи необходимо отличать ситуации, когда собственник предоставляет принадлежащее ему жилое помещение для проживания иным гражданам на основании заключенного соглашения, например жилое помещение предоставляется для безвозмездного проживания временных жильцов либо сдается в коммерческий наем. При этом права, обязанности и ответственность таких граждан определяются в соответствии с условиями такого соглашения (ч. 7 ст. 31 ЖК РФ). В данном случае проживание в жилом помещении не обусловлено наличием семейных, лично-доверительных отношений с его собственником, совместным ведением хозяйства. Такие отношения по своей природе являются срочными и рассчитаны на удовлетворение интересов собственника жилого помещения, не связанных с его личной, семейной сферой, и регулируются гражданским законодательством.

Вселение прежде всего подразумевает фактическое проживание граждан в жилом помещении. Вселение происходит на законных основаниях, например с согласия собственника жилого помещения при вселении в него членов своей семьи, на основании договоров коммерческого найма или безвозмездного пользования жилым помещением. При этом вселение не всегда обязательно влечет за собой регистрацию граждан по месту жительства, например в случае проживания временных жильцов.

Согласно **ст. 2** Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" регистрация гражданина РФ по месту жительства - это постановка гражданина РФ на регистрационный учет по месту жительства, то есть фиксация в установленном порядке органом регистрационного учета сведений о месте жительства гражданина РФ и о его нахождении в данном месте жительства.

При этом местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает (**п. 1 ст. 20** ГК РФ), а именно - жилое помещение, например, жилой дом, квартира, комната, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства.

Таким образом, **вселение собственником в принадлежащее ему жилое помещение граждан в качестве членов своей семьи должно влечь за собой их регистрацию по месту жительства.** Это является важным и необходимым, т.к. с местом жительства гражданина связано решение многих вопросов правового характера: местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей, опекунов; по месту жительства осуществляется регистрация гражданина в качестве индивидуального предпринимателя; устанавливается опека и попечительство в отношении соответствующих категорий граждан; место жительства кредитора и должника - один из критериев надлежащего места исполнения обязательства; последнее место жительства гражданина определяет место открытия наследства; в связи с длительным отсутствием гражданина в месте его жительства он может быть признан судом безвестно отсутствующим и объявлен умершим; с местом жительства связано установление подсудности гражданских дел и т.д.

При этом судам 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** Закона о праве граждан на свободу передвижения регистрация или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных **Конституцией** РФ, федеральными законами и законами субъектов 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 (**п. 11** Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14).

Согласно **ст. 2** Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" не допускается фиктивная регистрация гражданина РФ по месту пребывания или по месту жительства - регистрация гражданина РФ по месту пребывания или по месту жительства на основании представления заведомо недостоверных сведений или документов для такой регистрации, либо его регистрация в жилом помещении без намерения пребывать (проживать) в этом помещении, либо регистрация гражданина РФ по месту пребывания или по месту жительства без намерения нанимателя (собственника) жилого помещения предоставить это жилое помещение для пребывания (проживания) указанного лица.

На практике часто возникают ситуации с так называемыми "резиновыми квартирами", когда собственник, злоупотребляя своим правом, разрешает регистрироваться в принадлежащем ему жилом помещении гражданам в фиктивных целях. "Резиновые квартиры" - это собирательное понятие для жилых помещений, где одновременно регистрируются десятки, а иногда и сотни людей, которые на самом деле там фактически не проживают. Как правило, фиктивными жильцами таких квартир являются мигранты-гастарбайтеры, которые приезжают в Россию на заработки, а также беженцы и вынужденные переселенцы. При этом многие граждане - собственники жилых помещений злоупотребляют своими правами, предоставляя на возмездной основе фиктивную регистрацию в принадлежащем им жилье.

Бороться с данной проблемой было решено не созданием каких-либо новых процедур и механизмов, а ужесточением ответственности за нарушение правил регистрационного учета граждан в Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации, в связи с чем 3 января 2014 г. вступил в силу Федеральный **закон** от 21.12.2013 N 376-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с изменениями, внесенными в 2014 г. в Федеральный закон от 18.07.2006 N 109-ФЗ "О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации" собственник (наниматель) жилого помещения обязан уведомить орган регистрационного учета о проживании в данном жилом помещении гражданина, не предоставившего в орган регистрационного учета документы для регистрации по месту пребывания или по месту жительства. Сделать это следует в течение трех рабочих дней после истечения срока, отведенного гражданину для предоставления соответствующих документов.

Также изменения были внесены в УК РФ и КоАП РФ. Так, УК РФ был дополнен ст. 322.2 "Фиктивная регистрация гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении в Российской Федерации и фиктивная регистрация иностранного гражданина или лица без гражданства по месту жительства в жилом помещении в Российской Федерации" и ст. 322.3 "Фиктивная постановка на учет иностранного гражданина или лица без гражданства по месту пребывания в жилом помещении в Российской Федерации".

Указанными статьями предполагается следующая ответственность: штраф в размере от 100 тысяч до 500 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет, либо принудительные работы на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового, либо лишение свободы на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового.

Согласно ст. 19.15.1 КоАП РФ предусмотрена ответственность за проживание гражданина РФ по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации для граждан в виде наложения административного штрафа в размере от 2 до 3 тысяч рублей; для нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) - от 2 до 5 тысяч рублей; для юридических лиц - от 250 тысяч до 750 тысяч рублей. В городах федерального значения - Москве и Санкт-Петербурге предусмотрены повышенные штрафы за данное правонарушение:

- от 3 до 5 тысяч рублей для граждан;
- от 5 до 7 тысяч рублей для нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц);
- от 300 до 800 тысяч рублей для юридических лиц.

Граждане РФ освобождаются от административной ответственности за административное правонарушение, предусмотренное рассматриваемой статьей, в случае:

- проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в соответствующем населенном пункте субъекта Российской Федерации, если они зарегистрированы по месту жительства в другом жилом помещении, находящемся в том же или ином населенном пункте того же субъекта Российской Федерации;

- проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Москве или в одном из населенных пунктов Московской области, если они зарегистрированы по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Москве или в одном из населенных пунктов Московской области;

- проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в городе

федерального значения Санкт-Петербурге или в одном из населенных пунктов Ленинградской области, если они зарегистрированы по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Санкт-Петербурге или в одном из населенных пунктов Ленинградской области;

- проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Севастополе или в одном из населенных пунктов Республики Крым, если они зарегистрированы по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Севастополе или в одном из населенных пунктов Республики Крым;

- если они являются супругами, детьми (в том числе усыновленными), супругами детей, родителями (в том числе приемными), супругами родителей, бабушками, дедушками или внуками нанимателя (собственника) жилого помещения, имеющего регистрацию по месту жительства в данном жилом помещении;

- если проживающие совместно с нанимателем или собственником жилого помещения лица являются по отношению к нему супругами, детьми (в том числе усыновленными), супругами детей, родителями (в том числе приемными), супругами родителей, бабушками, дедушками или внуками.

Также появилась новая мера ответственности за нарушение правил регистрации гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении (ст. 19.15.2 КоАП РФ). Если такие действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, то они влекут за собой наложение административного штрафа в следующих размерах:

- для граждан - 2 до 3 тысяч рублей;
- для нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) - от 2 до 5 тысяч рублей;
- для должностных лиц - от 25 до 50 тысяч рублей;
- для юридических лиц - от 250 до 750 тысяч рублей.

Статья 19.15.2 КоАП РФ также предполагает ужесточение ответственности за совершение правонарушения в Москве и Санкт-Петербурге:

- для граждан: 3 до 5 тысяч рублей;
- для нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) - от 5 до 7 тысяч рублей;
- для должностных лиц - от 30 до 50 тысяч рублей;
- для юридических лиц - от 300 до 800 тысяч рублей.

Отдельно в **статье 19.15.2 КоАП РФ** предусмотрена ответственность для нанимателей и собственников за нарушение ими сроков уведомления органа регистрационного учета о проживании гражданина в жилом помещении без регистрации либо представление в орган регистрационного учета заведомо недостоверных сведений о регистрации гражданина РФ, если эти действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния: для граждан - штраф от 3 до 5 тысяч рублей, для юридических лиц - штраф от 4 до 7 тысяч рублей.

Освобождается наниматель или собственник от административной ответственности в случае, если гражданин, о проживании которого он не уведомил орган регистрационного учета, зарегистрирован по месту жительства:

- в другом жилом помещении, находящемся в том же или ином населенном пункте того же субъекта Российской Федерации;

- в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Москве или в одном из населенных пунктов Московской области, если он зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Москве или в одном из населенных пунктов Московской области;

- в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Санкт-Петербурге или в одном из населенных пунктов Ленинградской области, если он зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Санкт-Петербурге или в одном из населенных пунктов Ленинградской области;

- в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Севастополе или в одном из населенных пунктов Республики Крым, если он зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Севастополе или в одном из населенных пунктов Республики Крым.

Рассмотренные меры административного характера, направленные на борьбу с фиктивной регистрацией граждан на территории Российской Федерации, получили неоднозначную юридическую и общественную оценку. Положительным моментом необходимо признать снижение количества "резиновых квартир" (по статистике МВД РФ, в период с 1 января 2014 г. по 1 января 2016 г. оно сократилось с 10 090 до 59, в 2016 г. снят с миграционного учета 22 931 иностранный гражданин, за 3 месяца 2017 г. - 2 283). Однако речь идет только о выявленных сотрудниками Федеральной миграционной службы и правоохранительных органов "резиновых квартирах". Так как действующее законодательство не предусматривает каких-либо ограничений на регистрацию в жилом помещении граждан, прежде всего, гражданином - его собственником, отказ в регистрации на основании того, что в данном жилом помещении уже зарегистрировано много людей, невозможен.

Таким образом, злоупотребления в данной сфере не прекратятся. Кроме того, выявлять "резиновые квартиры" получается далеко не всегда, т.к. при этом необходимо установить факт отсутствия проживания в жилом помещении граждан, зарегистрированных в нем. Принцип неприкосновенности частной собственности (ст. 25 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ) дает право собственнику не допускать сотрудников Федеральной миграционной службы и правоохранительных органов в принадлежащее ему жилье.

Среди отрицательных моментов необходимо указать следующие. Рассмотренные административные меры воздействия могут негативно сказаться на добросовестных гражданах, например, зарегистрировавших (или наоборот - не зарегистрировавших) у себя дальних родственников, друзей, знакомых, приехавших в другой город на работу, лечение, учебу или по другим делам и реально проживающих в другом месте, а также гражданах, сдающих и (или) снимающих жилье на основании договоров коммерческого найма. Наймодателям теперь нужно следить за регистрацией своих нанимателей в жилом помещении, чтобы не упустить момент уведомления соответствующих органов о новых жильцах. Также появляется риск при сдаче квартиры внаем лицу, которое в ней проживать не планирует, при этом такой наниматель не обязательно

является гастарбайтером, а, например, проживает по другому адресу в гражданском браке. Все это может привести к увеличению платы за жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма.

Большинство юристов и правозащитников подвергли Федеральный закон от 21.12.2013 N 376-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" жесткой критике, полагая, что он бесполезен по своему прямому назначению - противодействию нелегальной миграции, и вреден с точки зрения прав человека, поскольку предлагает исключительно репрессивные меры и создает почву для коррупции. По их мнению, регулировать миграцию нужно не через институт регистрации, а прежде всего на границе при въезде граждан в Российскую Федерацию, пресекая нарушения на корню, а не бороться с их последствиями. Вместо ужесточения ответственности за нарушение правил регистрации следовало бы упростить процедуру регистрации, сделав ее уведомительной, не зависящей от принятия органами ФМС решения о регистрации (либо отказа в ней, если не соблюдены требования к документам). При этом можно было бы использовать различные современные технологии (интерактивные карты, базы данных, межведомственный электронный документооборот и т.д.).

Проживающие в принадлежащем собственнику жилом помещении члены его семьи приобретают определенные жилищные права и обязанности. Так, 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. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д. В связи с тем что ЖК РФ не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то, исходя из норм ч. 1 ст. 7 ЖК РФ, к таким соглашениям применяются правила ГК РФ о гражданско-правовых сделках (ст. ст. 153 - 181 ГК РФ). Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (ч. ч. 2 - 3 ст. 31 ЖК РФ, ст. 292 ГК РФ, п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Следует иметь в виду, что ч. 2 ст. 31 ЖК РФ не наделяет граждан, проживающих совместно с собственником, правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения ст. 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 ЖК РФ 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 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение

своих несовершеннолетних детей в жилое помещение (абз. 4 п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14).

Жилищные права и обязанности бывших членов семьи собственника жилого помещения по общему правилу прекращаются (ч. ч. 4 - 5 ст. 31 ЖК РФ). Подробнее данный вопрос рассматривается в параграфе 3.3 главы 3 данного пособия.

2.2. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома

Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Своевременность предполагает, прежде всего, соблюдение плательщиками установленных законодательством сроков внесения платы (ч. 1 ст. 155 ЖК). Также оплата жилого помещения и коммунальных услуг должна производиться в полном объеме, что означает по общему правилу недопустимость внесения платы по частям (ст. 311 ГК РФ).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного ч. 3 ст. 169 ЖК РФ, касающегося уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Внесение собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги необходимо рассматривать как фактическое и юридическое бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги в ст. 154 ЖК РФ предлагается в зависимости от формы использования жилого помещения. Так, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. При этом законом не предусмотрена возможность различного порядка исчисления указанных элементов платы за содержание и ремонт жилого помещения и выделения из состава платы за управление многоквартирным домом платы за управление общим имуществом многоквартирного дома (см.: Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.07.2016 N 06АП-3454/2016 по делу N А16-1860/2015) <57>;

<57> См.: Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 154 "Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (В.Н. Трофимов). ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения". Материал подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за холодную воду, горячую воду,

электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. ч. 2, 4 ст. 154 ЖК РФ). При этом согласно ч. 5 ст. 154 ЖК РФ в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Важно отметить, что оказание собственникам помещений в многоквартирном доме иных услуг, не входящих в структуру платы за жилое помещение, может осуществляться только на основании заключенных с собственниками договоров, без которых требование оплаты таких услуг является незаконным, например услуг по охране, видеонаблюдению (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 06.05.2016 N Ф05-5298/2016 по делу N А40-109408/2015).

Согласно [Постановлению](#) Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2016 N Ф05-2409/2015 по делу N А41-43298/2014 суд признал правомерным требование государственной жилищной инспекции субъекта РФ о необходимости приведения в соответствие с действующим законодательством структуры платежей, содержащееся в предписании, выданном обществу (управляющей организации) в связи с выявлением инспекцией в ходе проверки нарушения обществом требований ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, а именно - начисления собственникам и нанимателям помещений многоквартирного дома платы по статьям "текущий ремонт общего имущества" и "благоустройство территории, прилегающей к дому". Суд не согласился с выводами судов нижестоящих инстанций о допустимости самостоятельного взимания управляющей организацией платы по названным статьям вне структуры платы за содержание общего имущества при наличии соответствующего неоспоренного решения общего собрания собственников помещений дома, поскольку законодательство не предусматривает возможность установления различного порядка исчисления элементов платы за содержание жилого помещения. Плата за содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства и за текущий ремонт входит в состав платы за содержание жилого помещения. Отношения по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в соответствии с положениями ст. 4 ЖК РФ не могут быть отнесены к самостоятельному виду договорных обязательств. Такие отношения являются составной частью жилищных правоотношений и неотделимы от отношений по пользованию жилыми помещениями, в силу чего к ним неприменим отраженный в ст. 421 ГК РФ принцип диспозитивности как возможности для участников договора по своему усмотрению определять его существенные условия <58>.

<58> См.: Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 154 "Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (В.Н. Трофимов). ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения". Материал подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Таким образом, положения о структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленные в ст. 154 ЖК РФ, не допускают иного подхода к определению структуры платежей, которая не может быть пересмотрена, в т.ч. и на основании волеизъявления собственников помещений (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 29.03.2016 N Ф05-2984/2016 по делу N А40-106105/2015).

Согласно **ч. 1 ст. 155 ЖК РФ** плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее по тексту - иной специализированный потребительский кооператив). Суды разъясняют, что **п. 1 ст. 155 ЖК РФ** не ставит возникновение обязанности по уплате суммы за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимость от платежных документов, а устанавливает срок оплаты (до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем). Поэтому отсутствие доказательств выставления ответчику платежных документов на оплату не освобождает его от уплаты (см.: **Постановление** Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2016 N 09АП-59911/2015 по делу N А40-123353/15).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

- платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в системе в срок, предусмотренный **ч. 2 ст. 155 ЖК РФ**, т.е. не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг установлена Приказом Министра России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению" (зарегистрировано в Минюсте России 28.05.2015 N 37413).

Согласно **ч. ч. 15 - 16 ст. 155 ЖК РФ** организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, иные юридические лица или индивидуальные предприниматели, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представители вправе осуществлять расчеты с собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. При привлечении указанными лицами представителей для осуществления расчетов с собственниками жилых помещений и взимания

платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

Как правило, платежные документы оформляются и предоставляются гражданам региональными информационными центрами, образованными в организационно-правовой форме обществ с ограниченной ответственностью (далее по тексту - ООО "РИЦ") и действующими на основании агентских договоров. В соответствии с п. 1 ст. 1005 ГК РФ по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. В данном случае агентом выступает ООО "РИЦ", а принципалом - управляющая организация, ТСЖ, ТСН, жилищный кооператив, специализированный потребительский кооператив, которые осуществляют управление многоквартирным домом.

Основная цель деятельности ООО "РИЦ" - создание единой региональной автоматизированной информационной системы по начислениям, приему платежей, перерасчетам и своевременным расчетам за жилищно-коммунальные и иные услуги для наиболее полной реализации конституционных прав граждан в сфере жилищно-коммунальных услуг, достижения высокой степени управляемости отрасли ЖКХ, обеспечения независимости от ресурса управления органов местного самоуправления и достижения полной прозрачности денежных потоков в сфере жилищно-коммунального хозяйства <59>.

<59> ООО "РИЦ". Интернет-ресурс: <https://www.ric-ul.ru/Home/About> (дата обращения: 30.01.2018).

Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, успешно пользуются данной системой для производства расчетов за жилое помещение и коммунальные услуги с гражданами и ресурсоснабжающими организациями. В договорах управления многоквартирными домами при этом указывается, что платежные (информационные) документы выставляются гражданам - собственникам жилых помещений с помощью системы РИЦ по поручению организации, осуществляющей управление многоквартирным домом. В платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения, суммы перерасчетов, задолженности собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, суммы предоставленных субсидий, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

Услуги ООО "РИЦ" обязательно указываются в договоре управления многоквартирным домом и, как правило, состоят в следующем: начисление, сбор платежей, предоставление лицевого счета собственникам помещений, подготовка и оформление документов по регистрации и учету граждан, проверка сверки полноты расчетов, формирование, конвертирование и рассылка платежных документов гражданам. Стоимость указанных услуг ООО "РИЦ", например, в г. Ульяновске составляет 1,55 рубля с квадратного метра общей площади жилого помещения.

В статье 155 ЖК РФ также указано, что платежные документы могут размещаться в электронной форме в системе. Что представляет собой данная система?

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту - ГИС ЖКХ) - это единая федеральная централизованная информационная система (интернет-портал), функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищно-коммунальном хозяйстве (далее по тексту - ЖКХ) 81 субъекта Российской Федерации, в т.ч. жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставке ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Государственный заказчик ГИС ЖКХ - Министерство связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (Минкомсвязь России). Нормативное регулирование системы осуществляется Минкомсвязью РФ совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстроем России). Финансирует систему ФГУП "Почта России", которое одновременно выступает и оператором системы. Техническую часть разработки системы заказчик поручил группе компаний "ЛАНИТ".

ГИС ЖКХ призвана стать единым информационным ресурсом в сфере ЖКХ, где будут собраны нормативные акты, реестр лицензий управляющих организаций и предприятий сферы ЖКХ, а также объектов жилищного фонда, новости коммунальной отрасли и результаты проверок. ГИС ЖКХ должна обеспечить выполнение поручения Президента Российской Федерации от 13.10.2011 N Пр-3081 "Обеспечить создание единого информационного ресурса в целях получения доступа к информации в соответствии с действующими стандартами о деятельности организаций коммунального комплекса, в том числе к информации о стоимости услуг, кредиторской задолженности и об установлении тарифов на очередной период регулирования, а также организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными жилыми домами".

Деятельность ГИС ЖКХ регламентирована Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", в котором установлены требования к созданию системы, видам информации, которые подлежат размещению в ней, и предусматривается ответственность за неразмещение информации в ГИС ЖКХ. Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" были внесены изменения и дополнения в [ЖК РФ](#), [КоАП РФ](#) и другие законодательные акты РФ.

Регулируется размещение информации в ГИС ЖКХ [Приказом](#) Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 29.02.2014 N 74/114/пр. В [Приказе](#) 16 разделов, каждый из них предъявляет требования к поставщикам информации в ГИС ЖКХ. Управляющие организации руководствуются при размещении информации [десятым разделом](#). Помимо федеральных законов, Минкомсвязь РФ и Минстрой РФ издали 15 совместных приказов, которые регулируют размещение информации в ГИС ЖКХ. В них указаны те сведения, которые должны размещать поставщики информации в ГИС ЖКХ, порядок работы в системе и сроки размещения отдельных видов информации.

ГИС ЖКХ включает следующие программные компоненты: портал ГИС ЖКХ - предназначен для публикации общедоступной информации о состоянии ЖКХ в Российской Федерации; функциональные подсистемы:

-
- подсистема ведения реестра программ в сфере ЖКХ. Подсистема предназначена для консолидации сведений программ в сфере ЖКХ и оценки эффективности выполнения программ;
 - подсистема ведения электронных паспортов многоквартирных и жилых домов, электронных документов о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры. Подсистема предназначена для обеспечения возможностей по ведению электронных паспортов многоквартирных и жилых домов, электронных документов о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры;
 - подсистема ведения сведений о деятельности организаций, предоставляющих информацию в ГИС ЖКХ. Подсистема предназначена для формирования сведений о деятельности организаций;
 - подсистема управления жилищно-коммунальным хозяйством. Подсистема предназначена для обеспечения возможностей по планированию и учету выполнения жилищно-коммунальных услуг, планированию и учету проведения планово-предупредительных работ, учету аварийных работ и ограничению поставки, приему показаний приборов учета, возможности размещения реестров информации, содержащих сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, возможности электронного голосования;
 - подсистема ведения лицевых счетов. Подсистема обеспечивает возможности по ведению лицевых счетов потребителей жилищно-коммунальных услуг, просмотра и печати электронного счета, оплаты начислений ЖКУ;
 - подсистема инспектирования жилищного фонда. Подсистема предназначена для планирования и проведения мероприятий, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля организаций сферы ЖКХ, контроля аварийных ситуаций и планово-предупредительных работ, контроля деятельности управляющих организаций, контроля раскрытия сведений управляющих организаций в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
 - подсистема управления обращениями граждан. Подсистема предназначена для обеспечения возможностей формирования и исполнения обращений граждан в управляющие организации и в органы исполнительной власти, а также для контроля над исполнением обращений граждан.
- Также ГИС ЖКХ включает в себя и обеспечивающие подсистемы:
- подсистема прикладного администрирования. Подсистема предназначена для обеспечения возможности настройки и администрирования подсистем, регистрации и управления правами доступа пользователей;
 - подсистема информационной безопасности. Подсистема предназначена для обеспечения защиты системы от угроз информационной безопасности;
 - подсистема взаимодействия с внешними системами. Подсистема предназначена для обеспечения взаимодействия подсистем ГИС ЖКХ с инфраструктурой электронного правительства и внешними информационными системами;
 - подсистема анализа и формирования отчетности. Подсистема предназначена для формирования
-

аналитических отчетов на основе информации, содержащейся в ГИС ЖКХ;

- подсистема ведения нормативно-справочной информации. Подсистема предназначена для ведения единых классификаторов и справочников <60>.

<60> Использованы материалы о ГИС ЖКХ, размещенные на сайте <https://babytoday.ru/articles/gis-zhkh/> (дата обращения: 30.01.2018).

ГИС ЖКХ была создана в рекордно короткие для таких проектов сроки - два с половиной года. Результатом рекордно коротких сроков стали постоянные сбои в работе системы. Тем не менее разработчики обещают, что рано или поздно ГИС ЖКХ будет работать стабильно. Для этого круглосуточно работает служба поддержки. Раз в несколько месяцев выходят обновления системы, в которых разработчики стараются учесть недоработки прошлых версий.

С 2015 г. и до 01.07.2017 ГИС ЖКХ работала фактически в тестовом режиме. До 01.07.2017 использование системы являлось обязательным только для органов государственной и муниципальной власти и управляющих организаций, деятельность которых лицензируется.

В соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 209-ФЗ в ГИС ЖКХ обязаны зарегистрироваться все организации сферы ЖКХ, а с 01.01.2018 для тех, кто не регистрируется в системе, предусмотрена административная ответственность. Исключения составляют только города федерального значения, для которых такая обязанность наступит с 01.07.2019. Каких-либо исключений по этому вопросу законодательство не делает, поэтому даже ТСЖ небольшого коттеджного поселка обязано своевременно публиковать информацию в ГИС ЖКХ. Граждане - потребители коммунальных услуг могут пользоваться сервисом добровольно.

Информацию в ГИС ЖКХ раскрывают не только управляющие организации. Перечень поставщиков сведений предусмотрен [ст. 6](#) Федерального закона от 24.07.2014 N 209-ФЗ: органы государственной власти субъектов РФ; органы местного самоуправления; ресурсоснабжающие организации; региональные операторы капитального ремонта; управляющие компании, ТСЖ, ЖСК и иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами; региональные операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами; жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие строительство многоквартирных домов за счет средств членов кооперативов; организации, через которые производится внесение платы; администраторы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах; председатели советов многоквартирных домов; юридические лица или индивидуальные предприниматели, которые являются единоличными собственниками помещений в многоквартирных домах, если способ управления не выбран или выбран непосредственный способ управления. В [Приказе](#) Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 29.02.2014 N 74/114/пр для каждого поставщика информации в ГИС ЖКХ предусмотрен отдельный раздел, в котором прописаны пункты, которые нужно заполнить.

Законодательно также определено, какую именно информацию обязаны публиковать указанные лица в ГИС ЖКХ. Это, в частности: правоустанавливающие документы; информация о своей деятельности; ведение электронных паспортов многоквартирных домов; показания приборов общедомового учета; планирование и производство работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; платежные документы за услуги в электронном виде; тарифы; решения собраний собственников помещений в многоквартирных домах и информация о проведении

таких собраний; финансовая документация в электронной форме; договоры управления и ресурсоснабжения в электронной форме.

Кроме того, с помощью ГИС ЖКХ такие организации должны работать с обращениями граждан в электронном виде. Отчеты об этой работе также должны размещаться в системе. Вносить информацию в систему можно как в ручном, так и в автоматизированном режиме. Каждый тип информации размещается в ГИС ЖКХ в установленные сроки. Так, в течение 15 дней с момента наступления соответствующего события в системе должна быть размещена актуальная информация о регистрации юридического лица, его правоустанавливающих документах и руководстве; осуществлении обязанностей по управлению многоквартирным домом (адрес дома, код территории, кадастровый номер, даты возведения и начала эксплуатации, тип и серия здания, количество подъездов, этажей, лифтов, квартир и прочее); постановке земельного участка на кадастровый учет с указанием его площади и кадастрового номера; постановке на кадастровый учет квартир или комнат с указанием всех учетных данных; постановке на учет или образовании нежилых помещений в доме с указанием их данных; выполняемых работах, предоставляемом обслуживании и актуальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. В течение семи дней публикуются: данные о тарифах и размерах платы за все коммунальные услуги и работы по управлению домом; данные о банке и расчетном счете, на который поступают деньги за ремонт и обслуживание дома и коммунальные услуги; сроки предоставления платежных документов жильцам; сроки передачи показаний с внутриквартирных счетчиков; период оплаты жильцами услуг ЖКХ; данные о заключенных договорах о предоставлении управляющей компанией коммунальных услуг и их получателях; данные о доступных собственникам коммунальных услугах, в том числе сроки предоставления показаний счетчиков, время, в течение которого можно пользоваться данными услугами; данные о качестве работ и услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; данные о договорах предоставления управляющей организацией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома; данные о вводе общедомового или индивидуального прибора учета в эксплуатацию.

Кроме того, раз в месяц должна обновляться информация о количестве предоставляемых коммунальных услуг, их качестве, случаях нарушения и пропуска сроков на их устранение. А в течение трех дней до начала ограничения или временной остановки предоставления коммунальной услуги в ГИС ЖКХ должна также появиться такая информация. При этом поставщик должен указать виды работ и их сроки. Если управляющая организация или ТСЖ по поручению собственников жилья владеет банковским счетом, на котором аккумулируются средства для обеспечения ремонтных работ, то данные об их формировании и расходовании также должны своевременно размещаться в ГИС ЖКХ. Загружать данные в систему достаточно просто. Многие учетные программы уже предоставляют возможность автоматического обмена данными. Но можно загружать файлы и в ручном режиме <61>.

<61> Информацию о ГИС ЖКХ см.: интернет-ресурс <http://ppt.ru/news/137926>; РосКвартал // URL: <https://roskvartal.ru/blog/11/1/chtotakoe-gis-zhkh> (дата обращения: 01.02.2018).

Разработчики ГИС ЖКХ считают, что система облегчит взаимодействие между собственниками жилья и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, поставщиками услуг, а также органами власти, так как она обладает большим набором возможностей, упрощающих общение указанных лиц между собой, решение проблемных вопросов. При этом сфера ЖКХ станет еще более прозрачной, т.к. граждане - потребители услуг ЖКХ благодаря системе смогут получать

актуальную информацию о деятельности управляющих и ресурсоснабжающих организаций, органов государственной и муниципальной власти в данной сфере, контролировать собственные расходы и правильность начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Любой собственник жилья сможет увидеть, какие работы выполнялись в рамках текущего ремонта, вплоть до того, какие установлены задвижки и трубы, как проводился капитальный ремонт многоквартирного дома, какие материалы при этом использовались и т.д. Для этого лишь необходимо в ней зарегистрироваться. При этом любой гражданин, кто уже зарегистрирован на портале Госуслуг dom.gosuslugi.ru (а таких по России уже 40 млн человек), автоматически получает доступ к ГИС ЖКХ. Для молодежи и людей среднего возраста это не составит труда, а вот бабушкам и дедушкам, не знакомым с Интернетом, придется прибегнуть к помощи детей или внуков.

Возвращаясь к анализу положений [п. 2 ст. 155 ЖК РФ](#), необходимо обратиться к судебной практике, которая весьма противоречива. Так, суды разъясняют, что из буквального толкования указанного [пункта](#) не следует, что обязанность по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание общего имущества многоквартирного дома ставится в зависимость от получения должником платежных документов. Основанием возникновения обязанности по оплате в силу норм жилищного законодательства является факт владения помещением в многоквартирном доме (см.: [Постановление](#) Пятого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2016 N 05АП-10994/2015 по делу N А51-13104/2015).

Суды подчеркивают, что то обстоятельство, когда истец не выставлял ответчикам платежные документы, как это предусмотрено [ч. 2 ст. 155 ЖК РФ](#), не может рассматриваться как просрочка кредитора и само по себе не освобождает ответчиков от исполнения предусмотренной законом обязанности по оплате расходов по содержанию общего имущества и, соответственно, от несения бремени ответственности за просрочку платежа (см.: [Постановление](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2016 N 11АП-2690/2016 по делу N А55-23969/2015).

Однако в других случаях суды полагают, что из условий [п. 1 ст. 155 ЖК РФ](#) следует, что обязанность собственника по внесению платы за коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, возникает только в случае выставления собственнику соответствующих платежных документов, на основании которых производится такая оплата (см.: [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2016 N 09АП-55567/2015 по делу N А40-62995/15) <62>.

<62> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги зависит от формы управления многоквартирным домом и правового статуса проживающего в жилом помещении гражданина. Согласно [ч. ч. 6.1 - 6.2 ст. 155 ЖК РФ](#) в случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится этой управляющей организации.

Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с

лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ.

Применительно к данному положению суды дают следующие разъяснения. Оплата собственниками коммунальных услуг напрямую ресурсоснабжающим организациям не меняет сути правоотношений, и лицом, обязанным перед ресурсоснабжающей организацией, остается исполнитель коммунальных услуг (см.: [Постановление](#) Второго арбитражного апелляционного суда от 26.05.2016 N 02АП-3724/2016 по делу N А29-9336/2015), при этом также не исключается наличие договорных отношений между ресурсоснабжающей организацией и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, изменяется лишь порядок их взаиморасчетов (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.02.2016 по делу N А56-15634/2015).

Обязанность по исполнению обязательства по оплате ресурсов в полном объеме сохраняется за управляющей организацией, перед которой потребители исполняют обязательства по оплате коммунальных услуг, несмотря на перечисление ими денежных средств непосредственно ресурсоснабжающей организации (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.09.2016 N Ф08-5487/2016 по делу N А63-9798/2015) <63>.

<63> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Суды указывают, что из смысла [ст. 155](#) ЖК РФ следует, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить расчет за коммунальные услуги с исполнителями коммунальных услуг, которые, в свою очередь, производят оплату ресурсоснабжающей организации. Следовательно, вывод о том, что ответчик (управляющая организация) в силу закона является исполнителем коммунальных услуг, а в отношениях с истцом как ресурсоснабжающей организацией, соответственно, абонентом (покупателем), то есть лицом, обязанным оплатить тепловую энергию, водоснабжение, водоотведение, потребленные управляемыми им жилыми домами, является правомерным и соответствующим [ст. 155](#) ЖК РФ (см.: [Постановление](#) Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2016 N 06АП-1262/2016 по делу N А04-6185/2015).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением взносов

на капитальный ремонт многоквартирного дома (ст. 171 ЖК РФ) (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ). Это подтверждается и судебной практикой. Суды отмечают, что организация, привлеченная к управлению многоквартирным домом, за выполнение обязанностей по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг вправе получать плату, предусмотренную действующим законодательством. При этом обязанность по своевременной оплате содержания общего имущества многоквартирного дома и поставки коммунальных услуг для мест общего пользования, а также ответственность за просрочку оплаты в установленный срок в виде пени не зависят от факта заключения договора с управляющей организацией (см.: [Постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2016 N 17АП-18412/2015-ГК по делу N А71-6944/2015; [Постановление](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2016 N 11АП-9935/2016 по делу N А55-4818/2016) <64>.

<64> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Суды разъясняют, что из положений ст. ст. 313, 403 ГК РФ следует, что у ресурсоснабжающей организации отсутствует право взыскивать непосредственно с потребителей плату за коммунальные услуги. Правоотношения у ресурсоснабжающих организаций возникают исключительно с управляющей организацией, и предъявлять иски о взыскании долга ресурсоснабжающая организация уполномочена только к исполнителю коммунальных услуг (см.: [Постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2016 N 17АП-1219/2016-ГК по делу N А60-24906/2015) <65>.

<65> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Суды отмечают, что собственник может вносить плату ресурсоснабжающим организациям за коммунальные услуги, поставленные непосредственно в его помещение. При этом абонентом в правоотношениях ресурсоснабжения и обязанной стороной остается управляющая организация, собственник исполняет обязанности последней как третье лицо (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.06.2016 N Ф08-2638/2016 по делу N А32-22382/2014).

Однако плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, подлежит внесению управляющей организацией, т.к. жилищное законодательство не допускает возможности прямой оплаты собственниками, нанимателями помещений многоквартирного дома ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случая осуществления собственниками помещений дома непосредственного управления таким домом (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ). Иного из буквального толкования положений жилищного законодательства не следует (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.05.2016 N Ф01-1751/2016 по делу N А31-7231/2015) <66>.

<b6> Там же.

Согласно [ч. 4 ст. 158](#) ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

В настоящее время активно идет переход на заключение прямых договоров между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающим организациями. Так, в случаях, предусмотренных [ст. 157.2](#) "Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами" ЖК РФ, плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами ([ч. 7.5 ст. 155](#) ЖК РФ).

Согласно [ч. 1 ст. 157.2](#) ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, предусмотренного [п. 4.4 ч. 2 ст. 44](#) ЖК РФ;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо

жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом) и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Согласно [ч. 6 ст. 157.2 ЖК РФ](#) договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством РФ. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный

ремонт (ч. ч. 5 - 6 ст. 155 ЖК РФ).

Суды разъясняют, что из анализа ч. 6 ст. 155 ЖК РФ следует, что собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, ТСН, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, вносят платежи на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установление размера которых относится к компетенции органов управления указанных организаций. Отказ части собственников помещений от вступления в члены таких организаций либо от заключения договора с ними не освобождает их от участия в несении расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома (см.: [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2016 N 09АП-2032/2016 по делу N А40-142533/2015) <67>.

<67> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив), которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими организациями заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с [требованиями](#), установленными Постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 N 253 "О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг".

Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими организациями заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ (ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ).

Судебная практика полностью основывается на данных положениях: организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, которая получает плату за коммунальные услуги, должна осуществлять расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, путем заключения соответствующих договоров (см.: [Постановление](#) Шестого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2016 N 06АП-325/2016 по делу N А73-14120/2015).

Если в многоквартирном доме предусмотрено непосредственное управление таким домом, то собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ). Суды разъясняют, что при непосредственном управлении многоквартирным домом правоотношения по поставке и оплате коммунальных услуг складываются между ресурсоснабжающими организациями и жильцами (собственниками помещений), которые оплачивают потребленные коммунальные ресурсы в объеме, поставленном на границу сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Заключение договора с

ресурсоснабжающей организацией от имени жильцов (собственников) уполномоченным ими лицом не изменяет схему правоотношений, и это лицо не становится исполнителем коммунальных услуг и не обязано оплачивать поставленные коммунальные ресурсы. Иное толкование, допускающее наличие посредника между ресурсоснабжающей организацией и конечным потребителем (собственником помещений), искажает смысл непосредственного управления и по существу сводит его к управлению через управляющую организацию, то есть подменяет волю собственников о выборе способа управления многоквартирным домом (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Поволжского округа от 11.04.2016 N Ф06-10618/2013 по делу N А55-34167/2012) <68>.

<68> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

Согласно [ч. 11 ст. 155](#) ЖК РФ **неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством РФ. Данное положение полностью подтверждается судебной практикой (см.: [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2016 N 09АП-60687/2015-ГК по делу N А40-184774/15).

Согласно [п. п. 86 - 88, 90, 92, 93](#) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденным в установленном указанными [Правилами](#) порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений. Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном порядке либо если индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета в жилом помещении неисправен и потребитель не исполнил обязанность по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству

дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, а также акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

В качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете могут прилагаться:

а) копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в таких документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии. В случае оформления проездных документов в электронном виде исполнителю предъявляется их распечатка на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

д) документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством Российской Федерации случаях, или его заверенная копия;

е) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;

ж) справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;

з) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении Государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;

и) справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического

товарищества;

к) иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Согласно **ч. 13 ст. 155 ЖК РФ собственники жилых помещений должны быть проинформированы в письменной форме управляющей организацией об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги** не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Согласно **ч. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты**, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей **частью** размеров пеней не допускается.

В судебной практике разъясняется, что пени за несвоевременное внесение платежей могут быть начислены в случае доказанности истцом выставления ответчику платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Право требования неустойки за несвоевременное внесение платы за оказанные услуги у истца возникает в силу закона (см.: [Постановление](#) Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2016 N 08АП-5180/2016 по делу N А70-1252/2016).

Ответственность, предусмотренная нормой **ч. 14 ст. 155 ЖК РФ**, подлежит применению независимо от того, предусмотрено ли это условиями обязательства между исполнителем коммунальных услуг и конечными потребителями, а также между исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией (см.: [Постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2016 N 17АП-699/2016-ГК по делу N А50-21396/2015). При этом буквальное толкование нормы **ч. 14 ст. 155 ЖК РФ** позволяет сделать вывод о том, что размер суточной ставки должен определяться путем деления размера годовой ставки рефинансирования на 300. Дополнительного деления этой ставки на 360 не требуется (см.: [Постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2016 N 17АП-1200/2016-ГК по делу N А50-26254/2015) <69>.

<69> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения"). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

В рассматриваемой **ч. 14 ст. 155 ЖК РФ** для определения размера ответственности используется ставка рефинансирования. Однако в настоящее время широко используется ключевая ставка. Возникает вопрос, что представляют собой данные процентные ставки и почему вместо ключевой ставки в данном случае по-прежнему продолжает использоваться ставка рефинансирования.

Термины "ставка рефинансирования" и "ключевая ставка" очень близки по значению. Обе эти ставки являются учетными ставками, которые использовал или использует Центральный банк РФ в качестве своих инструментов в денежно-кредитной политике. Они в разной степени (и в разных условиях) отражали или отражают стоимость денег (или влияют на их стоимость) в экономике в определенный момент. И если раньше основной учетной ставкой была ставка рефинансирования, то с 13 сентября 2013 г. таковой стала ключевая ставка Банка России.

Ключевая ставка - это ставка, устанавливаемая Банком России в целях оказания прямого или опосредованного воздействия на уровень процентных ставок, складывающихся в экономике страны, которое происходит через кредитование Банком России коммерческих банков. Определяется как процентная ставка по операциям предоставления и абсорбирования ликвидности на аукционной основе на срок 1 неделя. То есть это ставка, по которой ЦБ РФ кредитует коммерческие банки и принимает от них депозиты на этот срок. Главная задача ключевой ставки - воздействие на экономику с целью достижения планируемого уровня инфляции.

Ставка рефинансирования - основная (до 13.09.2013) из учетных ставок, финансовый ориентир, индикатор, который использовался Банком России для оценки текущей стоимости денег в экономике. Ставка определяла размер процентов в годовом исчислении, подлежащих уплате Центральному банку страны за кредиты, которые ЦБ РФ предоставлял кредитным организациям. В настоящий момент формально не привязана к фактическим ставкам, по которым ЦБ РФ кредитует коммерческие банки. Она служит индикатором в целях бухгалтерского учета и налогообложения. 13 сентября 2013 г. Совет директоров Банка России постановил, что к 1 января 2016 г. ставка рефинансирования должна быть скорректирована до уровня ключевой ставки, в связи с чем будут внесены изменения в нормативно-правовые акты. До указанной даты ставка рефинансирования будет иметь второстепенное значение и указываться справочно. Корректировка до настоящего времени не начата. В настоящее время данный индикатор в основном применяется во многих сферах бухгалтерского учета и налогообложения, а также для расчета штрафов и пеней, т.е. выполняет фискальные функции.

На текущий момент ставка рефинансирования остается неизменной, не обновлялась с 14 сентября 2012 г. и составляет 8,25% годовых <70>, ключевая же ставка в период 30.10.2017 - 17.12.2017 также составила 8,25%, а в 2018 г. - была понижена и составила 7,25%.

<70> В чем отличие ключевой ставки от ставки рефинансирования см.: интернет-ресурс <https://zgoba.ru/otlichie-klyuchевой-stavki-ot-stavki-refinansirovaniya/> (дата обращения: 01.02.2018).

Таким образом, роль ставки рефинансирования на сегодняшний день является второстепенной. С 1 января 2016 г. Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования, и она приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. Со временем данная ставка вообще перестанет существовать и будет полностью заменена ключевой ставкой.

Определение размера платы за жилое помещение. По общему правилу, установленному в [ч. 1 ст. 156 ЖК РФ](#), плата за содержание жилого помещения должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, в т.ч. [Постановления](#) Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Согласно [ч. 7 ст. 156 ЖК РФ](#) в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, т.е. управление данным многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с [ч. 9.2 данной статьи](#). При этом размер платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Управляющие организации не вправе по своему усмотрению ежегодно в одностороннем порядке увеличивать размер платы за содержание жилья, если в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не предусматривается порядок ежегодной индексации платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в зависимости от уровня инфляции, в т.ч. возможность изменения платы без принятия собственниками помещений соответствующего решения (см.: [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.02.2016 N Ф01-6062/2015 по делу N А28-5443/2015) <71>.

<71> Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 156 "Размер платы за жилое помещение" ЖК РФ (В.Н. Трофимов). Документ подготовлен для СПС "КонсультантПлюс".

В тех же многоквартирных домах, где созданы товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления указанных юридических лиц в соответствии с их уставом ([ч. 8 ст. 156 ЖК РФ](#)).

Если собственники жилых помещений не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, то размер платы за содержание жилого помещения для них устанавливается органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) ([ч. 3 ст. 156 ЖК РФ](#)).

При определении размера платы за содержание жилого помещения гражданина-собственника в многоквартирном доме по аналогии закона со ссылкой на [ч. ч. 2, 4, 5 ст. 156 ЖК РФ](#) необходимо исходить из общей площади жилого помещения, его качества и благоустройства, месторасположения многоквартирного дома. При этом установление размера платы за содержание жилого помещения не

должно приводить к несоразмерным (по сравнению с уровнем благосостояния) расходам и обременениям гражданина-собственника.

Как уже отмечалось ранее, структура платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ <72>, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ.

<72> **Постановление** Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме".

Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ).

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации ([ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ](#)).

Согласно [ч. 10 ст. 156 ЖК РФ](#) предусматривается изменение размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Детально данный вопрос регулируется [Постановлением](#) Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном данными [Правилами](#). Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Согласно [ч. 11 ст. 156 ЖК РФ](#) управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме с заявлением в письменной форме о выплате штрафа управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязаны провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:

- 1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;

2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме (ч. ч. 12 - 13 ст. 156 ЖК РФ).

Таким образом, появился новый вид ответственности управляющих организаций перед собственниками помещений в многоквартирных домах. Заметим, что указанные штрафные санкции - это один из редчайших случаев в нашем законодательстве, поскольку обычно штрафы всегда взыскиваются исключительно в доход бюджета. Управляющая организация может освободиться от штрафа только в двух случаях: если докажет, что переплата произошла по вине самого собственника, например он вовремя не сообщил показания счетчиков, и если вовремя выявит ошибку в расчете и исправит ее до того, как собственник произведет оплату. Данные меры направлены на профилактику злоупотреблений со стороны управляющих организаций, которые часто начисляют собственникам избыточные платежи в расчете на то, что их никто не будет оспаривать.

Плата за коммунальные услуги. Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов <73> накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

<73> [Постановление](#) Правительства РФ от 04.04.2016 N 269 "Об определении нормативов накопления твердых коммунальных отходов" (вместе с "Правилами определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов").

При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством <74> Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

<74> Федеральный [закон](#) от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

[Правила](#) <75> предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности

предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила <76>, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, устанавливаются Правительством РФ.

<75> **Постановление** Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

<76> **Постановление** Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" (вместе с "Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями").

В **пункте 2** Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") указывается, что коммунальные услуги - это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальной услуге относится также услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом под коммунальными ресурсами понимается холодная и горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Норматив потребления коммунальной услуги представляет собой количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета и в некоторых иных случаях, предусмотренных указанными **Правилами**.

Установление нормативов потребления производится по инициативе уполномоченных органов или ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления устанавливаются:

- по каждому виду и составу предоставляемых коммунальных услуг, которые определяются степенью благоустройства многоквартирного дома;
- едиными для многоквартирных домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, а также степень благоустройства. В ином случае нормативы дифференцируются. При

установлении нормативов потребления коммунальных услуг для потребителей учитываются коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Сторонами правоотношения по предоставлению коммунальных услуг выступают ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод), и потребитель - собственник помещения в многоквартирном доме, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

В **пункте 3** Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 установлены условия предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме:

а) коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная:

- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;

- с момента предоставления жилого помещения жилищным, жилищно-строительным кооперативом - члену жилищного, жилищно-строительного кооператива и проживающим с ним лицам;

- со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;

- со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

- со дня выдачи застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в многоквартирном доме, не переданных им иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче;

- со дня выдачи застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее принятия помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче - лицу, принявшему от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) указанное помещение по передаточному акту или иному документу о передаче;

б) состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;

в) предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг;

г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

д) качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует **требованиям**, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

е) техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

Потребителю в многоквартирном доме могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

в) водоотведение, то есть отведение сточных вод из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

При этом в случаях, установленных рассматриваемыми **Правилами**, коммунальные услуги по горячему, холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению могут предоставляться также и в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

д) газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещениях, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах;

е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 град. С (в угловых комнатах +20 град. С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки -31 град. С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 град. С (в угловых комнатах +22 град. С), а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления;

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах (п. 4 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании договора возмездного оказания услуг, содержащего положения о предоставлении конкретных видов коммунальных услуг, требования к их качеству, порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса, сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), периодичность и порядок проведения исполнителем проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги, права, обязанности и ответственность исполнителя и потребителя, основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг. Договор может быть заключен с исполнителем как в письменной форме, так и путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (конклюдентными действиями). При этом потребителю в жилом помещении не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у него заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Согласно п. 9 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:

а) в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с управляющей организацией, выбранной для управления многоквартирным домом.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг;

б) в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом с товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив.

При этом товарищество или кооператив не вправе отказать собственнику помещения в многоквартирном доме, как являющемуся, так и не являющемуся его членом, в заключении договора о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг;

в) в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления),

заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров (п. 13 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Согласно ч. 2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, платы за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Так, например, в г. Ульяновске тарифы или ценовые ставки на коммунальные услуги устанавливаются приказами Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации в сфере теплоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается по ценам, определяемым в рамках предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность).

Ежегодное повышение тарифов на коммунальные услуги, как правило, обусловлено ростом цен на энергоносители, увеличением ставок оплаты труда для работников соответствующих отраслей жилищно-коммунального хозяйства, ростом цен на горюче-смазочные и строительные материалы, услуги организаций по обслуживанию оборудования и другими причинами. Правительством РФ рекомендовано органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления осуществлять изменение тарифов на оплату коммунальных услуг с учетом уровня доходов населения и мер по социальной защите малоимущих категорий граждан, а также реализации мероприятий, направленных на снижение издержек при оказании жилищно-коммунальных услуг и повышение качества обслуживания потребителей. В тарифы не должны включаться необоснованные затраты, связанные с монопольным положением жилищно-коммунальных организаций (административные издержки, потери в сетях, использование неэффективных технологий и т.п.). При этом органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам полную информацию о ценах и тарифах на коммунальные услуги.

Согласно ч. 3 ст. 157 ЖК РФ изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги. Таким образом, размер указанной платы не зависит ни от формы собственности на жилое помещение, ни от оснований пользования им, ни от наличия или отсутствия какого-либо объединения собственников.

Порядок расчета и особенности внесения платы за коммунальные услуги установлены в [Постановлении](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354. Так, расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Размер платы за коммунальную

услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и отсутствии технической возможности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года (п. п. 37, 42 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354), установлены и другие правила, связанные с особенностями оказания конкретных видов коммунальных услуг.

При предоставлении коммунальных услуг гражданам должны быть обеспечены их надлежащее качество и бесперебойность. При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (п. 98 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, ч. 4 ст. 157 ЖК РФ).

При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ. В части 5 ст. 157 ЖК РФ установлен случай, когда уплата штрафа не будет осуществляться. Так, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с нарушением непрерывности вызвано отсутствием технической возможности на поставку ресурсов, что должно быть подтверждено решением органа государственного жилищного надзора, то уплата указанного штрафа не будет осуществляться в течение периода, установленного решением такого органа и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества ресурсов в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности поставить коммунальные ресурсы может быть вызвано в т.ч. обстоятельствами непреодолимой силы, чрезвычайными ситуациями, не зависящими от исполнителя и ресурсоснабжающих организаций. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Как и в случаях, указанных в ч. ч. 11 - 13 ст. 156 ЖК РФ, ч. ч. 6 - 7 ст. 157 ЖК РФ устанавливается штрафная ответственность (в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за коммунальные услуги над размером платы, которую надлежало начислить) лица, предоставляющего коммунальные услуги, за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшее необоснованное увеличение размера такой платы. Лицо, предоставляющее коммунальные услуги, освобождается от уплаты штрафа, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или было устранено до обращения и (или) до оплаты коммунальных услуг потребителем.

В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги лицо, предоставляющее коммунальные услуги, обеспечивает выплату штрафа не позднее двух месяцев со

дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме путем снижения размера платы за коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.

Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Согласно ч. ч. 1, 2 ст. 157.1 ЖК РФ не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований.

Предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством РФ (индексы по субъектам Российской Федерации). Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством РФ) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.

Так, в Ульяновской области Указом губернатора Ульяновской области N 91 от 30.11.2017 "О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ульяновской области" утверждены предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ульяновской области на период с 1 января 2018 года по 2021 год.

Основы формирования индексов утверждены Правительством РФ в Постановлении от 30.04.2014 N 400 "О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации".

Положения, содержащиеся в данном документе, касающиеся порядка расчета, утверждения и применения индексов по субъектам Российской Федерации, являются сложными и непонятными не только для обычных граждан, но и для специалистов.

Общая направленность правового регулирования, устанавливаемого в данном нормативно-правовом акте, состоит в том, чтобы сделать плату за потребляемые коммунальные услуги, рассчитанную с учетом предельного индекса, доступной для населения нашей страны. При этом предельный индекс - это выраженное в процентах максимально возможное ежегодное повышение коммунальных платежей. По сути, установление предельных индексов представляет собой "подгонку платежей под финансовые возможности населения", т.е. чего-либо принципиально нового к защите интересов граждан в жилищно-коммунальной сфере не добавляется. Например, в семье из трех человек двое работают, в общей сложности получая 36 612 рублей в месяц. Согласно нормам **Постановления** Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 максимальная доля расходов на оплату ЖКУ не должна превышать 22% из совокупного дохода одной семьи - в нашем случае 8 054 рубля. В то же время по статистике такая семья проживает в квартире общей площадью примерно 66 кв. м, и реальная плата за такое жилое помещение примерно составляет 3 500 рублей. Таким образом, при всех жалобах на повышение коммунальных платежей с точки зрения доступности для населения им еще можно

расти и расти. При этом они будут считаться для такой семьи доступными.

Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Так, [Постановлением](#) Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 установлен федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 процентов.

Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму ([ч. 1 ст. 159 ЖК РФ](#)).

[Постановлением](#) Правительства РФ от 08.12.2017 N 1490 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за III квартал 2017 г." установлена величина прожиточного минимума в целом по Российской Федерации за III квартал 2017 г. на душу населения 10 328 рублей, для трудоспособного населения - 11 160 рублей, пенсионеров - 8 496 рублей, детей - 10 181 рубль.

Согласно [ч. 2 ст. 159 ЖК РФ](#) право на субсидии имеют следующие граждане:

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- члены жилищных кооперативов;
- собственники жилых помещений.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается для собственников жилых помещений исходя из размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме с учетом уровня его благоустройства, конструктивных и технических параметров, которые соответствуют средним условиям в муниципальном образовании, а также минимального размера взноса на капитальный ремонт, цен, тарифов на ресурсы, необходимые для

предоставления коммунальных услуг, и нормативов потребления коммунальных услуг, используемых для расчета платы за коммунальные услуги ([ч. 6 ст. 159 ЖК РФ](#)).

Субсидии предоставляются гражданам органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги ([ч. ч. 3 - 4 ст. 159 ЖК РФ](#)).

В настоящее время согласно [ч. 5 ст. 159 ЖК РФ](#) субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. С 1 января 2021 г. в соответствии с изменениями и дополнениями, внесенными Федеральным [законом](#) от 28.11.2018 N 442-ФЗ "О внесении изменений в статьи 159 и 160 Жилищного кодекса Российской Федерации", субсидии не будут предоставляться гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года. Информацию о наличии у граждан такой задолженности орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение сможет получать из системы ГИС ЖКХ.

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются в [Постановлении](#) Правительства РФ от 14.12.2005 N 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг".

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что субсидии гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном Правительством РФ, сведения, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении субсидий. Требовать от граждан документы, содержащие указанные сведения, не допускается ([ч. 7.1 ст. 159 ЖК РФ](#) вступит в силу с 1 января 2021 г., Федеральный [закон](#) от 28.11.2018 N 442-ФЗ).

При этом орган местного самоуправления может установить для расчета субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг, в том числе стоимости жилищно-коммунальных услуг для собственников жилых помещений, которые уплачивают взносы на капитальный ремонт, и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

Комментируя [ст. 159 ЖК РФ](#), необходимо отметить следующее. Субсидия - это мера социальной поддержки государства, которая оказывается нуждающимся гражданам в виде материальной помощи, выраженной в денежной или натуральной величине. Правительством РФ предусмотрено прежде всего

оказание денежной помощи семьям с низким уровнем дохода. Это в основном одинокие люди, пенсионеры, инвалиды или многодетные и малоимущие семьи. Таковыми являются граждане, имеющие общий доход семьи ниже прожиточного минимума, установленного законом, при расходовании более 22% от семейного бюджета на оплату коммунальных услуг. В основном этот порог зависит от региона проживания, например, в Москве он составляет всего 10%.

При расчете субсидии учитываются следующие показатели: среднемесячный доход семьи; находится жилище в собственности или нет; площадь жилья; общие расходы на содержание жилья. Субсидия начисляется исходя из региональных стандартов жилой площади. То есть если гражданин проживает один, а площадь жилого помещения превышает указанные стандарты (например, 53 кв. м), то субсидирование предоставляется только за положенные 33 кв. м на 1 человека. В г. Москве и Московской области установлены следующие стандарты площади жилья: если зарегистрирован и проживает 1 человек - 33 кв. м; проживает 2 человека - 42 кв. м; 3 и более человека - 18 кв. м каждому члену семьи.

Чтобы оформить субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, необходимо подать заявление и документы лично или через Интернет (портал "Госуслуги"). Расчетом и оформлением субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг занимаются различные органы власти и уполномоченные организации в зависимости от субъекта РФ: МФЦ (многофункциональные центры), территориальные подразделения соцзащиты населения и др.

К обязательному списку документов, которые необходимы для оформления субсидии, относятся: паспорта всех совершеннолетних членов семьи, свидетельства о рождении детей, документы, которые подтверждают право на жилое помещение, копия трудовой книжки заявителя или подлинник трудовой книжки, если человек безработный, квитанции об оплате коммунальных услуг за последний месяц, справка о составе семьи, справки о доходах всех членов семьи за последние полгода (учитываются все виды дохода: заработная плата, пенсия, алименты, стипендия, пособия для безработных, детские пособия), страховое свидетельство (СНИЛС), счет заявителя и реквизиты из банка, куда нужно перечислять средства.

Сумма субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг меняется в зависимости от времени года, размер субсидии определяется каждый месяц. Если итоговая сумма выплаченной субсидии превышает фактические расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, то гражданин обязан вернуть часть денег обратно, в противном случае это будет рассматриваться как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ). При расчете субсидии учитываются следующие данные: общий доход семьи за последние полгода; семейный прожиточный минимум (определяется с помощью данных о минимальном прожиточном уровне в конкретном регионе); информация о количестве проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении людей; сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги; информация о средней стоимости коммунальных услуг, общих стандартах потребления; параметры жилого помещения, его состояние, плата за капитальный ремонт и т.д.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг выплачиваются заявителю каждый месяц. При этом выплаты проводятся только в течение полугода. По окончании шести месяцев гражданам необходимо снова обращаться за предоставлением субсидии, подтверждая свое право на нее <77>.

- почетным донорам СССР, РФ;
- репрессированным и реабилитированным гражданам;
- одиноким пенсионерам, если размер пенсии ниже прожиточного минимума;
- некоторым медицинским работникам, сотрудникам социальных служб;
- многодетным семьям.

Это далеко не полный перечень льготных категорий граждан, которые устанавливаются отдельными федеральными и региональными нормативно-правовыми актами.

Величина компенсации рассчитывается в соответствии с законодательными актами субъектов РФ. При этом учитывается: стандартная стоимость услуг ЖКХ; норматив жилой площади в регионе; размер прожиточного минимума; перечень льгот по оплате расходов на жилье и коммунальные платежи в регионе; фактические коммунальные расходы гражданина или семьи; средний доход в семье на одного человека; предоставлялись ли субсидии на эти цели и в каком размере.

Сумма возмещения не может быть выше самих расходов на оплату жилья и услуг ЖКХ, предоставляется в денежном выражении. Она рассчитывается каждый месяц в соответствии с законодательством РФ и ее субъектов по данным, которые предоставляет управляющая организация (жилое помещение и зарегистрированные в нем граждане, перечень коммунальных услуг и сведений о фактическом потреблении коммунальных услуг). Величина компенсации может меняться, поскольку она зависит от того, сколько человек зарегистрировано, сколько воды, электроэнергии, газа израсходовано по показаниям счетчиков.

Компенсация не исключает и возможность оформления гражданином субсидии, но ее величина будет учтена при определении общего дохода на семью, т.к. компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете предоставляемых гражданам субсидий (**ч. 3 ст. 160 ЖК РФ**).

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Согласно **ч. 1 ст. 158 ЖК РФ** взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме являются составной частью расходов собственников помещений в таком доме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируется за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников. При этом фонд капитального ремонта и (или) его часть, которая формируется сверх установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт и может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива может быть сформирован за счет доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходов от их хозяйственной деятельности (**ч. 4 ст. 169 ЖК РФ**).

Вопрос о проведении капитального ремонта является одним из важнейших вопросов в эксплуатации жилищного фонда и поддержании его в соответствии с правилами содержания общего

имущества многоквартирного дома.

Конституционный Суд Российской Федерации в **Постановлении** от 12.04.2016 N 10-П "По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы" признал обязанность собственников помещений в многоквартирных домах уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в этих домах не противоречащей **Конституции** Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования оно предполагает совместное и равное участие всех собственников помещений в многоквартирных домах - независимо от даты возникновения права собственности на конкретные помещения, основания их приобретения и формы собственности - в формировании фондов капитального ремонта общего имущества в таких домах. При этом не исключается необходимость оказания (по крайней мере в первые годы реализации региональных программ капитального ремонта, т.е. в условиях первоначального накопления средств фондов капитального ремонта) дополнительной финансовой поддержки проведения капитального ремонта со стороны государства в лице субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

В соответствии с **ч. ч. 1, 5 ст. 166** ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.
- ремонтные работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

Таким образом, данный перечень включает в себя минимальный набор работ, выполняемых при капитальном ремонте любого многоквартирного дома, с учетом того, что фонд капитального ремонта сформирован только за счет минимального размера взноса.

Согласно **ч. 2 ст. 166** ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из

минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**ч. 3 ст. 166 ЖК РФ**).

Согласно **ст. 167 ЖК РФ** в компетенцию органов государственной власти субъектов Российской Федерации входит принятие нормативно-правовых актов, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, и которыми:

- 1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок его деятельности, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;
- 4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;
- 5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;
- 6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с **ч. 7 ст. 177** и **ст. 183 ЖК РФ**, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;
- 7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;

9) устанавливается порядок информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта.

Данные нормативные правовые акты подлежат размещению органами государственной власти субъекта Российской Федерации в системе ГИС ЖКХ в порядке и в сроки <78>, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанных нормативных правовых актов не установлен федеральным законом.

<78> [Приказ](#) Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2016 N 42350).

Что же представляет собой региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и для чего она необходима? Согласно ч. ч. 1 - 3 ст. 168 ЖК РФ региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональная программа капитального ремонта) определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (государственная и муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному

собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядком аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем пять квартир. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных [п. 1 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ](#), одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

Региональной программой капитального ремонта в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений ([ч. ч. 3 - 3.1 ст. 168 ЖК РФ](#)).

Так, правительством Ульяновской области принята региональная программа капитального ремонта общего имущества в 6 355 многоквартирных домах, расположенных на территории

Ульяновской области, на 2014 - 2044 годы. Данная программа разработана региональным Министерством строительства, ЖКК и транспорта Ульяновской области и представлена на официальном сайте Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области <79>.

<79> Интернет-ресурс: <http://fondkr73.ru/official/21/82.html> (дата обращения: 03.02.2018).

Очередность проведения капитального ремонта на территории Ульяновской области определяется на основании критериев, утвержденных Законом Ульяновской области от 05.07.2013 N 108-ЗО "О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области". Согласно данному Закону в первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы. В указанном Законе установлены следующие критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (табл. 1).

Таблица 1

Критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Вид критерия	Условия	Количество баллов	Коэффициент весомости
Технические критерии	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома, в том числе после проведения последнего капитального ремонта:		
	- 51 год и более;	10	10
	- 31 - 50 лет;	8	
	- 21 - 30 лет;	6	
- 11 - 20 лет;	4		
	- до 10 лет (включительно).	1	
	Техническое состояние объектов имущества в многоквартирном доме:		
	- физический износ общего имущества составляет свыше 61%;	10	10
	- физический износ общего имущества составляет от 40 до 60%;	5	

	- физический износ общего имущества составляет от 21 до 39%;	3	
	- физический износ общего имущества составляет до 20%	1	
Организац ионные критерии	За проведение капитального ремонта и его доленое финансирование подано 90% и более голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений.	5	10
	За проведение капитального ремонта и его доленое финансирование подано более 66,66%, но менее 90% голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений.	3	
	За проведение капитального ремонта и его доленое финансирование подано 66,66% голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений.	1	
	За проведение капитального ремонта и его доленое финансирование подано менее 66,66% голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников помещений.	0	
	Степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту:		
	- представлена проектная документация, включая смету расходов;	5	5
	- представлена только укрупненная предварительная смета расходов.	1	
Наличие в Региональной государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и энергоэффективности Ульяновской области, внедренной на территории Ульяновской области, сведений об организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, характеристики многоквартирного дома.	5	5	
Финансовые критерии	Средний процент сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме за 12 месяцев до даты формирования графика капитального ремонта, составляет 95% и более.	10	5
	Средний процент сбора платы за жилое помещение	3	

и коммунальные услуги, вносимой собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме за 12 месяцев до даты формирования графика капитального ремонта, составляет более 90% и менее 95%.			
Средний процент сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме за 12 месяцев до даты формирования графика капитального ремонта, составляет 90% и менее	1		

Очередность проведения капитального ремонта определяется в порядке убывания суммы баллов. Чем больше сумма баллов, тем больше необходимость проведения капитального ремонта, и наоборот. В случае равенства баллов в первую очередь капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах с наибольшим процентом физического износа общего имущества многоквартирного дома.

В случае дальнейшего равенства капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах с наибольшим количеством баллов: по продолжительности эксплуатации многоквартирного дома, в том числе после проведения последнего капитального ремонта; по среднему проценту сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме за 12 месяцев до даты формирования графика капитального ремонта.

При дальнейшем равенстве баллов решение об очередности проведения капитального ремонта принимается попечительским советом регионального оператора.

Согласно [ч. ч. 4 - 4.2 ст. 168 ЖК РФ](#) внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным [ч. 7 ст. 189 ЖК РФ](#). Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации,

определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершение ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома. При этом изменения в региональную программу капитального ремонта по данному основанию должны предусматривать плановый период оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) после устранения соответствующих обстоятельств. В данном случае сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту не допускается;

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими [рекомендациями](#) <80>, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

<80> [Приказ](#) Минстроя России от 29.10.2015 N 774/пр "Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах".

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год ([ч. 5 ст. 168 ЖК РФ](#)).

Согласно [ч. 7 ст. 168 ЖК РФ](#) в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока. При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным [ч. 4 ст. 168 ЖК РФ](#), согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом.

Так, правительство Ульяновской области, органы местного самоуправления муниципальных

образований Ульяновской области ежегодно утверждают краткосрочные планы. Краткосрочные планы утверждаются в первый год реализации программы на один год, в дальнейшем - на трехлетний период.

Региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы ее реализации подлежат размещению в системе органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, их утвердившими.

Взносы на капитальный ремонт являются обязательными (ст. ст. 158, 169 ЖК РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме (ч. ч. 2 - 3 ст. 158 ЖК РФ).

Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов образуется за счет обязательных ежемесячных взносов собственников помещений в таких домах (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ). Исключение составляют следующие случаи. Так, взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ).

Также если собственники помещений в многоквартирном доме установили размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный законом субъекта Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта, то по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ).

В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный

региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше, чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (ч. 5 ст. 181 ЖК РФ).

Кроме того, согласно ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено **предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт**, рассчитанной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50%, 80 лет, - в размере 100%, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50%, 80 лет, - в размере 100%.

Размер ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с ч. ч. 8.1 - 8.2 ст. 156 ЖК РФ. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими **рекомендациями**, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Так, согласно постановлению правительства Ульяновской области от 20.04.2016 N 168-П "Об утверждении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области", вступившему в силу с 01.06.2016, на территории Ульяновской области установлен минимальный взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в размере 5 руб. 40 коп. за квадратный метр площади помещения в многоквартирных домах выше девяти этажей; 5 руб. 50 коп. за квадратный метр площади помещения в многоквартирных домах от пяти этажей включительно до девяти этажей включительно; 5 руб. 60 коп. за квадратный метр площади помещения в многоквартирных домах до пяти этажей.

Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного

законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного **ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ**.

Так, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В связи с этим **особого внимания заслуживает вопрос об уплате взносов на капитальный ремонт в многоквартирных домах - новостройках**. Главным параметром, отвечающим за признание объекта строительства новостройкой, является срок его сдачи в эксплуатацию. В соответствии с внесенными в Жилищный кодекс в 2015 г. изменениями новостройкой признается постройка, которая была сдана после 1 июля 2016 г. В каждом субъекте РФ действует свое региональное законодательство, в соответствии с которым определяется, какой срок после сдачи в эксплуатацию является свободным от обязанностей по осуществлению взносов на капитальный ремонт. Его продолжительность может варьироваться от нескольких месяцев до 5 лет, в зависимости от нормативных законодательных актов конкретного субъекта РФ.

Так, в Ульяновской области этот срок составляет три года. По истечении указанного срока многоквартирный дом включается в региональную программу капитального ремонта и возникает обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт. Так, если многоквартирный дом был сдан в эксплуатацию 15 декабря 2016 г., то указанная обязанность собственников возникнет не ранее 15 декабря 2019 г.

Однако согласно **п. п. 5 - 5.1 ст. 7** Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Это означает, что, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению

качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким образом, в течение всего срока гарантии (а это 5 лет) все недостатки, имеющиеся в многоквартирном доме, должны устраняться за счет его застройщика, без помощи управляющих организаций и тем более фонда капитального ремонта.

При этом возникает ситуация, когда законодательство субъекта РФ устанавливает сроки освобождения от внесения взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов - новостроек, меньшие по продолжительности, чем установленные федеральным законодательством гарантийные сроки. На наш взгляд, это является неправильным, т.к. многоквартирный дом - новостройка, находящийся на гарантии застройщика, не нуждается в формировании фонда его капитального ремонта на весь срок установленной законом гарантии - 5 лет. В течение данного срока, по сути, новый дом еще не может оказаться в состоянии нуждающегося в капитальном ремонте, при этом устранение всех недостатков, обнаруженных в ходе его эксплуатации, входит в обязанность застройщика.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (п. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Исходя из изложенного региональное законодательство должно быть приведено в соответствие с федеральным, а именно - субъекты РФ не вправе устанавливать сроки освобождения собственников жилых помещений от внесения взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов - новостроек, меньшие по продолжительности, чем установленные федеральным законодательством гарантийные сроки. Указанные сроки могут устанавливаться либо равными гарантийным, либо более продолжительными по сравнению с ними, например, 5,5 - 6 лет. Это позволит снизить бремя, лежащее на гражданах, которые за счет собственных средств приобретают жилье в многоквартирных домах - новостройках и несут значительные затраты, связанные с ремонтом приобретенного жилья.

В настоящее время полностью освободить многоквартирный дом - новостройку от уплаты обязательных сборов в фонд капитального ремонта невозможно, однако в некоторых случаях

существует возможность получить отсрочку.

Часть 5.1 ст. 170 ЖК РФ предоставляет право региональным властям предоставлять отсрочку по взносам на капитальный ремонт многоквартирного дома после добавления его в региональную программу капитального ремонта. Максимальный срок отсрочки составляет 5 лет. В настоящее время сроки варьируются от 3 до 5 лет с момента включения дома в региональную программу капитального ремонта и устанавливаются в региональных законах о капитальном ремонте многоквартирных домов.

Обычно отсрочку получают новостройки, которым менее 3 - 5 лет. Чаще всего предоставление отсрочки связано с наличием у здания гарантии от застройщика. Если дом включен в программу по капитальному ремонту, но еще находится на соответствующей гарантии, необходимо провести следующие действия.

Во-первых, вопрос о предоставлении отсрочки по капитальному ремонту необходимо обсудить на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома, на котором должен быть поставлен на голосование вопрос об обращении с заявлением о предоставлении отсрочки. Проведение собрания и оформление принятых на нем решений должно происходить в соответствии с правилами, установленными **ст. ст. 45 - 46** ЖК РФ.

Во-вторых, заявление от имени всех собственников и протокол решения общего собрания по данному вопросу предоставляются в местную администрацию, где рассматриваются комиссией по жилищным вопросам. После того как будет оценено состояние многоквартирного дома, а также приняты во внимание доводы собственников помещений в многоквартирном доме, либо аргументируется отказ, либо оформляется отсрочка. Отказ в предоставлении отсрочки должен быть мотивированным, при этом такое решение в любом случае может быть оспорено собственниками жилых помещений многоквартирного дома в судебном порядке.

Нарушение требования об обязательности уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов влечет для собственников жилых помещений ответственность, установленную **ч. 14.1 ст. 155** ЖК РФ, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

В настоящее время суды без проблем взыскивают долги по взносам на капитальный ремонт. В большинстве случаев взыскание идет в упрощенном порядке - на основании судебного приказа. Согласно **ст. 121** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) от 14.11.2002 N 138-ФЗ судебный приказ - судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по бесспорным требованиям, предусмотренным **ст. 122** ГПК РФ (среди которых указано требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также услуг телефонной связи), если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, или стоимость движимого имущества, подлежащего истребованию, не превышает пятисот тысяч рублей.

Судебный приказ является одновременно исполнительным документом и приводится в исполнение в порядке, установленном для исполнения судебных постановлений.

Согласно [ст. 23](#) ГПК РФ дела о выдаче судебного приказа рассматриваются мировым судьей в качестве суда первой инстанции.

Согласно [ст. 126](#) ГПК РФ судебный приказ по существу заявленного требования выносится в течение пяти дней со дня поступления заявления о вынесении судебного приказа в суд. Судебный приказ выносится без судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений.

Фонд капитального ремонта и способы его формирования (ст. 170 ЖК РФ). Согласно [ч. 1 ст. 170](#) ЖК РФ фонд капитального ремонта образуется за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта, средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [ст. 191](#) ЖК РФ, а также кредитных и (или) иных заемных средств, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с [ч. 3 ст. 170](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт **на специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт **на счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Согласно [ч. 5 ст. 170](#) ЖК РФ решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных [ч. 1 ст. 172](#) ЖК РФ (уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе

формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета).

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного [ч. ч. 5 и 5.1 ст. 170 ЖК РФ](#), орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее ([ч. 6 ст. 170 ЖК РФ](#)).

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме так и не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора соответствующей информации принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы ([ч. 7 ст. 170 ЖК РФ](#)).

Согласно [ч. 1 ст. 173 ЖК РФ](#) способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в [ч. 2 ст. 176 ЖК РФ](#) (специальный счет может быть открыт только в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством РФ. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют таким требованиям, на своем официальном сайте в сети

Интернет), вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора ([ч. 4 ст. 170 ЖК РФ](#)).

В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования ([ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ](#)).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере, большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта ([ч. 4.2 ст. 170 ЖК РФ](#)).

Согласно [ч. 2 ст. 171 ЖК РФ](#) в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены [ч. 2 ст. 155 ЖК РФ](#), если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Специальный счет ([ст. 175 ЖК РФ](#)). Специальный счет открывается в банке в соответствии с [гл. 45 ГК РФ](#) "Банковский счет" и особенностями, установленными [ЖК РФ](#). Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются по целевому назначению ([ст. 174 ЖК РФ](#)). Договор специального счета является бессрчным ([ч. 5 ст. 175 ЖК РФ](#)).

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;

- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;

- региональный оператор.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним. Уполномоченное лицо обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт (ч. ч. 3.1 - 3.2 ст. 175 ЖК РФ).

Согласно ч. 4 ст. 175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (а именно решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ч. ч. 6, 7 ст. 175 ЖК РФ).

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом указанными лицами, являющимися владельцами специального счета (ч. 8 ст. 175 ЖК РФ).

В связи с этим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме должно будет решить вопрос о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Данное собрание созывается органом местного самоуправления. В случае если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено, орган местного самоуправления принимает решение об определении владельцем специального счета регионального оператора (ч. 9 ст. 175 ЖК РФ).

Специальный депозит (ст. 175.1 ЖК РФ). Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с ГК РФ и с особенностями, установленными ЖК РФ.

Так, все доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

Особенности открытия и закрытия специального счета (ст. 176 ЖК РФ). Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили ее для открытия специального счета. При этом специальный счет открывается на имя лица - владельца специального счета при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Как уже отмечалось, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством РФ. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет. Контроль за соответствием российской кредитной организации установленным требованиям возлагается на владельца специального счета.

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета, предусмотренных ЖК РФ, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав заимодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

- 1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда

капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В заключение необходимо сделать выводы о плюсах и минусах формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете.

Плюсы:

1. Накопление денежных средств происходит на счете одного дома, и использование их на капитальный ремонт других многоквартирных домов не допускается, т.к. права на такие денежные средства принадлежат собственникам жилых помещений в данном многоквартирном доме. В свою очередь, "общий котел" регионального оператора - это своеобразная "касса взаимопомощи", прежде всего, тем многоквартирным домам, которые находятся в состоянии острой нуждаемости в капитальном ремонте. Соответственно, все остальные дома собственными средствами будут оказывать им такую помощь, и если капитальный ремонт многоквартирного дома запланирован только через 10, 15, 20 лет, то, "спонсируя" другие дома, собственники жилых помещений, в свою очередь, могут его не дожидаться в собственном многоквартирном доме.

2. Видимый плюс в открытии специального счета - это возможность непосредственно его контролировать собственникам жилых помещений в многоквартирном доме через предоставление, например, ежемесячной соответствующей отчетности владельцем специального счета общему собранию собственников жилых помещений, а также любому собственнику по его требованию. При формировании денежных средств на счете регионального оператора получение подобной детальной отчетности является достаточно проблематичным.

3. При открытии специального счета кредитная организация начисляет проценты на имеющиеся средства на таком счете, что не происходит, если средства аккумулируются на счетах регионального оператора. Это позволяет в какой-то мере защитить имеющиеся накопления фонда капитального ремонта от инфляции. Например, в Сбербанке по депозиту "Пополняемый онлайн" при размещении денежных средств спецсчета на капитальный ремонт на 1-й год будет начислено 6,03% прибыли, на 2-й год размещения - 6,33%. Кроме того, кредитная организация предоставляет постоянным клиентам выгодные условия по обслуживанию счета.

4. В случае если законом субъекта РФ предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Такая возможность не предусмотрена при накоплении средств на счетах регионального оператора.

5. Возможность провести капитальный ремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов. Доступ к денежным средствам фонда капитального ремонта собственники жилых помещений многоквартирного дома имеют в любое время, при этом не нужно писать никаких заявлений на выдачу той или иной суммы денежных средств и ждать определенного срока, как в случае с региональным оператором. Для получения денежных средств на нужды дома достаточно лишь решения большинства собственников на общедомовом собрании. Работы по капитальному ремонту можно провести раньше установленного срока, если к этому времени будет накоплена необходимая сумма. Самостоятельное определение собственниками

сроков ремонта помогает избежать таких неловких ситуаций, как капитальный ремонт кровли или тепловых коммуникаций в холодное время года. Если собственники не успели накопить достаточную сумму, а капитальный ремонт откладывать уже нельзя, то они могут на общем собрании принять решение обратиться в банк за кредитом, погашением которого впоследствии станут те же взносы на капитальный ремонт. Собственники могут и добровольно увеличить для своего многоквартирного дома размер ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

6. Существует возможность изменения способа накопления средств в любой момент. Так, если собственники жилых помещений многоквартирного дома разочаруются в формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то они всегда могут вернуться к формированию такого фонда на счетах регионального оператора.

7. Собственники самостоятельно выбирают размер взноса, перечень работ и услуг по капитальному ремонту, сроки проведения его проведения, а также кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного многоквартирного дома.

Минусы:

1. Собственники самостоятельно несут расходы по содержанию и ведению счета.

2. Счета, созданные не на базе регионального оператора, редко попадают в программу субсидирования и дотаций от государства или же региона, поэтому проводить капитальный ремонт собственники жилых помещений многоквартирного дома будут исключительно своими силами.

3. Работа с должниками по оплате взносов на капитальный ремонт должна вестись непосредственно самими собственниками.

4. Любая кредитная организация, даже самая, казалось бы, надежная и внушающая доверие, в любой момент может быть реорганизована, ликвидирована или признана банкротом. Это накладывает дополнительные обязанности на собственников по выбору кредитной организации, которая должна быть надежной, а также предоставлять выгодные условия на открытие и обслуживание специального счета на капитальный ремонт многоквартирного дома. С учетом малой активности граждан в нашей стране, а также того факта, что не все даже самые активные граждане, занимающиеся проблемами своих многоквартирных домов, имеют специальные знания и профессиональный опыт в данной сфере, такая ситуация может привести к определенным проблемам.

5. Собственники должны постоянно контролировать состояние своего специального счета на капитальный ремонт многоквартирного дома (отчетность владельца счета, проведение общих собраний), что также затруднительно ввиду малой активности граждан.

Таким образом, формирование фонда капитального ремонта на специальном счете больше подойдет домам, имеющим большую общую площадь, недавно построенным домам, либо если конструктивные элементы дома были недавно заменены, то есть в ближайшее время многоквартирный дом не нуждается в капитальном ремонте, а также при наличии в многоквартирном доме активных собственников, готовых деятельно участвовать в решении вопросов проведения капитального ремонта, взяв на себя такую ответственность.

Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов у регионального оператора больше подходит многоквартирным домам, небольшим по площади, остро нуждающимся в

капитальном ремонте, а также если при проведении капитального ремонта в многоквартирном доме необходимо произвести большой объем затратных работ и если региональной программой предусмотрено проведение в многоквартирном доме капитального ремонта в ближайшие годы.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Согласно [ч. 1 ст. 171 ЖК РФ](#) в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Согласно [ст. 178 ЖК РФ](#) региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

Фондом признается унитарная некоммерческая организация, не имеющая членства, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая благотворительные, культурные, образовательные или иные социальные, общественно полезные цели ([п. 1 ст. 123.17 ГК РФ](#)).

Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

Региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом). Субъект Российской Федерации как учредитель регионального оператора не вправе принять решение о его ликвидации.

Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций за исключением следующих случаев. Так, региональные операторы в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов. Региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников (ч. 1 ст. 179 ЖК РФ).

При этом согласно ч. 3 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях в порядке и на условиях, которые установлены Правительством РФ. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Необходимо обратить внимание, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора (так называемый общий котел). При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований (ч. 4 ст. 179 ЖК РФ).

Функциями регионального оператора являются (ч. 1 ст. 180 ЖК РФ):

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых

формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

б) иные предусмотренные **ЖК РФ**, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Согласно **ст. 182 ЖК РФ** региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан:

- подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

- обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

- контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- обеспечить установление фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;

- осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

-
- в случаях, предусмотренных **ЖК РФ**, перечислять денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;
 - аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;
 - вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме;
 - представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
 - разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
 - нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;
 - исполнять иные обязанности, предусмотренные **ЖК РФ**, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В целях контроля и надзора согласно **ч. 2 ст. 172 ЖК РФ** региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Согласно положениям **ст. 189 ЖК РФ** проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по общему правилу осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением следующих случаев:

- если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении, в том числе с использованием системы;

- при возникновении аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение о проведении капитального ремонта принимается в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. В указанном случае капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных ст. 185 ЖК РФ и законом субъекта РФ в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании соответствующее решение.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 190 ЖК РФ, а именно - размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не входящих в Перечень услуг и (или)

работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт;

3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Данные положения не применяются в случае наличия непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет.

В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии

документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

При решении вопроса о проведении капитального ремонта любого многоквартирного дома возникает закономерный вопрос о его периодичности. Действующее законодательство не содержит на данный счет четкого указания и не раскрывает даже приблизительных сроков, по истечении которых должны производиться те или иные работы. Некоторую информацию о периодичности можно найти в ГОСТах, специальных инструкциях, регламентирующих выполнение различного типа работ.

С учетом этого периодичность работ по проведению капитального ремонта для каждого многоквартирного дома устанавливается индивидуально, исходя из того, какие коммуникации и сооружения должны подвергаться капитальному ремонту. Руководствуясь рассмотренной **ст. 189 ЖК РФ**, можно сделать вывод, что такие сроки должны оговариваться и утверждаться прежде всего на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома. Таким образом, именно собственники определяют временные рамки, в течение которых должны выполняться все ремонтные работы. Главное условие - сроки должны быть разумными и соответствовать потребностям многоквартирного дома в капитальном, а не текущем ремонте.

2.3. Участие граждан - собственников жилых помещений в управлении многоквартирным домом

Согласно положениям **ЖК РФ** управление многоквартирным домом прежде всего осуществляется собственниками жилых помещений в таком доме. Все решения, связанные с управлением своим многоквартирным домом, собственники принимают на общем собрании (**ст. 44 ЖК РФ**). Однако в настоящее время приходится констатировать, что в большинстве случаев у граждан не всегда хватает времени, знаний и активности, чтобы реализовать свои права по управлению многоквартирным домом.

Обращаясь к положениям **ЖК РФ**, необходимо отметить, что управление многоквартирным домом собственниками жилых помещений осуществляется по следующим основным направлениям:

- 1) путем проведения общих собраний;
- 2) деятельность совета многоквартирного дома;
- 3) выбор способа управления многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ). Согласно **ч. 1 ст. 44 ЖК РФ** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Практически все основные вопросы жизнедеятельности многоквартирного дома решаются именно на общем собрании собственников его помещений.

В **части 2 ст. 44 ЖК** определена компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, к которой относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

- принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

- принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

- принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение соглашения об установлении сервитута,

соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

- принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администратор общего собрания);

- принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

- принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в **ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ**, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- другие вопросы, отнесенные **ЖК РФ** к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Участие в общем собрании является для собственников жилых помещений многоквартирного дома не обязанностью, а правом, которое также предоставляет возможность получить полезные и

необходимые сведения, знания и информацию о требованиях законодательства, правах и обязанностях собственников помещений, о различных проблемах многоквартирного дома, в котором они проживают.

Кроме этого, применение такой формы управления помогает в разрешении конфликтов и обеспечивает возможность согласования необходимых действий и решений между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

Главной проблемой, которая возникает при проведении общего собрания практически в любом многоквартирном доме, - это малая активность граждан. Поскольку основная масса собственников в многоквартирном доме разрознена и практически не общается между собой, перед проведением общего собрания лучше всего сначала провести предварительное информационное собрание, чтобы познакомиться и найти единомышленников.

Статьей 44.1 ЖК РФ определены формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Так, **общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться:**

1) в форме очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в определенном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование). При этом голосование собственников в письменной форме возможно, но не является обязательным. Письменные решения желательны, если есть вероятность их последующего оспаривания в судебном порядке;

2) в форме заочного голосования (через опрос или с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в соответствии со **ст. 47.1 ЖК РФ**) путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых были получены до даты окончания их приема.

В соответствии с **ч. 1 ст. 47 ЖК РФ** в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Согласно **ч. 3 ст. 24 ЖК РФ** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Статья 47.1 ЖК РФ устанавливает, что **общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может также проводиться в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ**. Данная система используется для размещения сообщений о

проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Возможность проводить общие собрания с использованием системы ГИС ЖКХ появилась с 21 июля 2014 г., когда был принят Федеральный закон N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", предусматривающий создание ГИС ЖКХ. В связи с этим были внесены изменения в ЖК РФ, в частности он был дополнен новой ст. 47.1 "Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы". Указанные нововведения вступили в силу с 22 июля 2014 г.

Для того чтобы использовать систему ГИС ЖКХ при проведении общего собрания предварительно общим собранием должны быть приняты следующие решения:

- 1) об использовании ГИС ЖКХ при проведении общего собрания в форме заочного голосования;
- 2) об определении лиц, уполномоченных на использование системы (администратора общего собрания);
- 3) о порядке приема администратором сообщений о проведении общих собраний, решений по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования;
- 4) об использовании ГИС ЖКХ в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета, комиссий собственников в случае их избрания.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 47.1 ЖК РФ не позднее чем за 14 дней до даты начала проведения общего собрания собственников с использованием системы ГИС ЖКХ администратору общего собрания должно быть передано отвечающее установленным требованиям сообщение о проведении соответствующего собрания:

в случае проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в порядке, установленном общим собранием собственников;

при созыве внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - собственником, по инициативе которого оно созывается.

Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников в системе не позднее чем за 10 дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении такого собрания каждому собственнику помещения в многоквартирном доме посредством системы.

При проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме в форме заочного

голосования с использованием системы ГИС ЖКХ в сообщении о проведении такого собрания, кроме общей информации, предусмотренной [ст. 45 ЖК РФ](#), должны быть указаны ([ч. 4 ст. 47.1 ЖК РФ](#)):

1) сведения об администраторе общего собрания:

для юридического лица: наименование (фирменное наименование); организационно-правовая форма; место нахождения; почтовый адрес; номер контактного телефона; официальный сайт в Интернете;

для физического лица: фамилия, имя, отчество; паспортные данные; место постоянного проживания; номер контактного телефона; адрес электронной почты;

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование на общем собрании с использованием системы ГИС ЖКХ проводится следующим образом. Собственник может проголосовать по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы двумя способами ([ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ](#)):

1) лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался", в электронной форме;

2) посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

Принявшими участие в общем собрании с использованием системы считаются:

- собственники помещений в данном доме, проголосовавшие в электронной форме;

- собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

Администратор должен разместить в системе следующие сведения:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

- решение по каждому вопросу повестки дня, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался";

- электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа после его получения.

Решения общего собрания собственников, принятые по результатам голосования с использованием системы ГИС ЖКХ, по поставленным на голосование вопросам автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение часа после окончания такого голосования (ч. 11 ст. 47.1 ЖК РФ).

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня, сформированные с использованием системы общим собранием, электронные образы решений собственников по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе (ч. 12 ст. 47.1 ЖК РФ);

3) в форме очно-заочного голосования. Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Отличие заочной формы проведения общего собрания собственников от очно-заочной состоит в следующем. Заочное собрание можно проводить только в том случае, если на очном собрании нет кворума. При этом составляется протокол инициативной группы об отсутствии кворума и переходе к заочной форме общего собрания собственников. Не позднее чем за 10 дней после проведения очного собрания нужно обязательно оповестить собственников об итогах этого собрания и сообщить им о проведении заочного голосования, а также о сроках начала и окончания заочного голосования. При этом заочное голосование проводится по тем же вопросам повестки дня, что заявлялась на очном общем собрании собственников. Повестка не должна быть изменена.

Очно-заочная форма проведения общего собрания собственников предполагает обсуждение вопросов повестки дня с теми собственниками или их представителями, которые присутствуют на очном собрании, с переходом сразу же к заочному голосованию без предварительного уведомления об этом собственников. При этом в сообщении о проведении общего собрания собственников указываются дата проведения собрания в очной форме и сроки проведения заочного голосования. При очно-заочной форме проведения общего собрания все собственники голосуют письменно <81>.

<81> Использованы материалы: Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. **Многokвартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы.** М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ). В соответствии с ч. ч. 1 - 2 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в

многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано:

- по инициативе любого собственника помещения в данном доме (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ). Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, или размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

- по инициативе управляющей организации, заключившей договор управления с собственниками данного многоквартирного дома. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);

- по инициативе правления ТСЖ (ч. 8 ст. 148 ЖК РФ);

- по инициативе управляющей организации, правления ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

Собственники вправе обратиться в письменной форме в вышеуказанные организации для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме.

Необходимость обращения за помощью в организации и проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома к управляющей организации, правлению товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обусловлена тем, что в соответствии с **ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ** данные организации обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не требуется.

Необходимо отметить, что лучше всего, когда инициатором собрания выступает не один собственник, а группа собственников-единомышленников, представляющих все подъезды многоквартирного дома, т.к. при подготовке собрания придется столкнуться с недоверием людей, не понимающих, зачем все это нужно. В этом случае разъяснить вопросы, которые предлагается решить на общем собрании, соседям по подъезду гораздо легче, чем жителям других подъездов.

Итоговым документом должен стать протокол заседания инициативной группы, выражающий намерения инициаторов организовать проведение общего собрания, и перечень вопросов, которые они собираются обсудить с остальными собственниками (повестка дня).

Финансирование организации и проведения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме осуществляется инициатором такого собрания. На практике это может быть целевой сбор, введенный по решению общего собрания. Расходы управляющей организации, ТСЖ, кооператива могут быть возмещены за счет средств, собираемых на содержание жилья.

Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме <82>. Прежде всего для подготовки общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо организовать инициативную группу активных собственников. В качестве такой инициативной группы [ст. 161.1 ЖК РФ](#) указывает совет многоквартирного дома. **Совет многоквартирного дома** - это орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме и активно работающий с управляющей организацией. Совет многоквартирного дома организуется из числа собственников помещений только в одном многоквартирном доме и не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. Это обеспечивает отсутствие конфликта интересов и эффективность работы в конкретном многоквартирном доме.

<82> При составлении данного учебного пособия были использованы материалы следующих авторов: Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. **Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы**. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с.

Согласно [ч. ч. 1 - 2 ст. 161.1 ЖК РФ](#) совет многоквартирного дома в обязательном порядке создается в случаях, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры. При этом регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Согласно [ч. 4 ст. 161.1 ЖК РФ](#) количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир. При этом необязательно, чтобы члены совета многоквартирного дома представляли каждый свои подъезды. Членами такого совета могут быть избраны любые активные собственники - это могут быть собственники жилых помещений, расположенных в одном или нескольких подъездах многоквартирного дома.

Часть 5 ст. 161.1 ЖК РФ определяет полномочия совета многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. ч. 6 - 8 ст. 161.1 ЖК РФ из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в ч. ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, а именно: договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения,

газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходам;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по указанным выше вопросам;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в **ч. ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ**. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных **ч. 2 ст. 162 ЖК РФ**, а именно: выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно **ч. ч. 8.1 - 13 ст. 161.1 ЖК РФ** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или, в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья, до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы ГИС ЖКХ или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

Как показывает практика, в совет многоквартирного дома лучше выбирать людей активных, честных, из числа тех, кто понимает, что, кроме прав, у каждого собственника есть и обязанность - содержать свою и общедомовую собственность в надлежащем состоянии, а также обладающих определенными профессиональными знаниями, умениями и навыками, например имеющих экономическое, юридическое образование, опыт хозяйственной деятельности и т.д.

Совет многоквартирного дома призван обеспечить реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Совет также формирует общественное мнение в доме, осуществляет общественный контроль жителей за деятельностью управляющей организации.

Таким образом, совет многоквартирного дома - это институт российского жилищного законодательства. Необходимость его введения обусловлена стремлением законодателя вовлечь собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом ввиду малой активности граждан. Собственники квартир обязаны думать о надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома, т.к. квартира не существует сама по себе, а является нераздельной частью достаточно сложного объекта недвижимости. Невозможно обеспечить комфортную жизнь в отдельно взятой квартире без сохранения всего здания (многоквартирного дома) в целом. В связи с этим совет многоквартирного дома должен стать организатором, объединяющим разобщенных собственников в полномочного хозяина такого дома. Качество работы совета многоквартирного дома, а значит, и уверенность собственников помещений в том, что их деньги расходуются правильно, будут напрямую зависеть от сознательности, работоспособности и добросовестности членов такого совета.

Следующим шагом при подготовке общего собрания является составление **реестра собственников помещений в многоквартирном доме** <83>. Как уже отмечалось, реестр собственников помещений в многоквартирном доме согласно **ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ** обязаны вести управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или

жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. Инициаторы проведения общего собрания могут запросить данный реестр в указанных организациях. Реестр необходим для идентификации собственников помещений многоквартирного дома в бюллетенях заочного голосования, а также для уведомления собственников помещений о проведении общего собрания, регистрации собственников, принявших участие в таком собрании, и подведения итогов голосования.

<83> При составлении данного учебного пособия были использованы материалы следующих авторов: Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. **Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы.** М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с.

Инициативная группа, занимающаяся подготовкой общего собрания, должна прежде всего выявить всех собственников помещений в доме. Другими словами, инициативная группа должна убедиться, что лицо, принимающее участие в общем собрании, является собственником помещения именно в этом многоквартирном доме и может подтвердить это правоустанавливающим документом на данное помещение, а также может удостоверить свою личность путем предоставления соответствующего документа.

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме может содержать следующую информацию:

- общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, у которых есть собственники (не путать с общим имуществом);

- режим права собственности на каждое помещение (жилое или нежилое, квартиру или комнату и т.п.) в доме и площадь, принадлежащую каждому собственнику (индивидуальную, общую совместную или общую долевую), т.е. количество голосов, принадлежащих собственнику такого помещения;

- Ф.И.О. собственника, а также сведения о документе, подтверждающем право собственности на такое помещение (№ свидетельства о праве собственности, когда оно выдано, кадастровый номер);

- общую площадь помещения, принадлежащую собственнику в многоквартирном доме (она определяет количество голосов, которыми обладает данный собственник);

- паспортные данные гражданина, номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- имя (наименование) представителя собственника (если собственник на постоянной основе определил своего представителя либо собственник имеет своего законного представителя);

- паспортные данные представителя, а также сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

- почтовый адрес собственника, по которому должны направляться сообщения о проведении общих собраний (если общим собранием не принято решение о размещении таких сообщений в

помещении дома).

На практике возникает вопрос: должны ли учитываться собственники машино-мест в паркинге, входящем в состав многоквартирного дома, при составлении реестра собственников? В соответствии с **п. 1 ст. 130** ГК РФ машино-место - это разновидность недвижимого имущества, предназначенного для размещения транспортных средств в частях зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. В соответствии с **п. 29 ст. 1** ГрК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ машино-место - это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Пункты 6.1 - 7.1 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" определяют требования к машино-месту. Так, местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (специальные метки)), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

В случае если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения или местоположение границ машино-места устанавливалось путем дополнительного определения координат специальных меток, в техническом плане помещения или машино-места также приводятся сведения об использованной при подготовке технического плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

В сложившейся практике, когда речь идет о машино-месте в многоквартирном доме, чаще всего рассматривается машино-место, расположенное в паркинге, прилегающем к многоквартирному дому, однако это спорно.

Паркинг необходимо отличать от парковки - места, где транспортное средство можно оставить на время. В городской среде обязательно предусматриваются парковки около любых зданий (торговые центры, вокзалы, аэропорты, театры и пр.), а также в жилых кварталах (внутри дворов), на придомовых территориях и в общественных зонах (на площадях, улицах).

Паркинг - это здание или помещение для стоянки большого количества автомобилей, не приспособленное для их ремонта, хранения запчастей и других принадлежностей. По сути, "паркинг" - это современная разновидность автостоянок. При этом термином "автостоянка" чаще называют крупные, специально отведенные для хранения автомобилей площадки. Паркингом же именуется крупные инженерные сооружения, как подземные, так и надземные, часто многоуровневого типа, которые также предназначены для временного хранения автомобилей. В паркинге для стоянки (хранения) автомобилей предоставляются машино-места.

В соответствии с правовой позицией Президиума ВАС РФ, изложенной в [Постановлении](#) от 24.09.2013 N 6037/13, подземный гараж (паркинг) с машино-местами, расположенный в подвальном помещении многоквартирного дома, относится к общедомовому имуществу (ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ). Однако в некоторых случаях суды придерживаются иной точки зрения. В частности, в [Постановлении](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2013 N 17АП-7384/2013-ГК указано следующее: если паркинг и жилой дом были введены в эксплуатацию в разное время в качестве самостоятельных объектов, следовательно, с учетом положений п. 10 ст. 1, ст. 55 ГрК РФ указанные объекты являются самостоятельными объектами капитального строительства. В данной ситуации паркинг имеет в составе многоквартирного дома такой же статус, как отдельная квартира или нежилое помещение. Само по себе наличие у объектов общей стены, а также прохождение вентиляционной трубы через помещение паркинга не свидетельствует об изменении статуса указанного объекта и о том, что собственники машино-мест паркинга должны нести расходы на содержание общедомового имущества, являющегося таковым только для собственников помещений многоквартирного дома.

Таким образом, в составе многоквартирного дома могут быть машино-места, если паркинг, в котором они расположены, является составной частью недвижимости, относящейся к данному многоквартирному дому. Например, подземные машино-места паркинга, расположенного под многоквартирным домом (если они введены в эксплуатацию одновременно в качестве единого объекта), либо машино-места, находящиеся в паркинге (здании или специальном сооружении), расположенном на земельном участке, относящемся к многоквартирному дому.

В указанных случаях собственник машино-места в паркинге или его части (доли в праве на такое нежилое помещение) по своему правовому статусу приравнивается к собственнику жилого и нежилого помещений в данном многоквартирном доме и должен быть включен в реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

На практике может возникнуть и такая ситуация, когда собственник машино-места в паркинге, относящемся к многоквартирному дому, не является при этом собственником жилого помещения в данном многоквартирном доме (вообще проживает в другом многоквартирном доме). Указанный факт никак не влияет на определение его прав и обязанностей как собственника нежилого помещения (машино-места) в данном многоквартирном доме. Согласно решению, принятому мировым судьей

судебного участка N 232 Чертановского судебного района (г. Москва) от 11.05.2017 по делу N 02-0225/232/2017, факт принадлежности машино-мест на праве собственности лицам, не являющимся собственниками помещений и (или) не проживающим в многоквартирном доме, не имеет правового значения при определении их прав и обязанностей в многоквартирном доме, установленных законом. Наличие среди собственников машино-мест лиц, не являющихся собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, не влияет на правовой режим подземного гаража (паркинга). В противном случае это привело бы к нарушению прав тех собственников машино-мест, которые одновременно являются собственниками квартир и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

Затем необходимо **провести предварительный опрос собственников о вопросах, выносимых на общее собрание, и продумать повестку дня общего собрания**. Особое внимание необходимо уделить подбору кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

Также на данном этапе решается **вопрос об источниках финансирования** (подготовка сообщений о проведении общего собрания, листов голосования для собственников, материалов для ознакомления). Проведение общего собрания в доме - довольно затратное мероприятие. Инициативной группе собственников, совету многоквартирного дома целесообразно разработать и принять положение о проведении общего собрания в конкретном многоквартирном доме и источниках его финансирования.

При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня. Если в доме много собственников, можно обратиться в органы местного самоуправления с просьбой помочь с помещением для проведения общего собрания. Согласно **ст. ст. 1 и 13, 14 ЖК РФ** эти органы должны обеспечивать условия для осуществления гражданами своих прав, вытекающих из отношений, регулируемых **ЖК РФ**.

Затем необходимо **подготовить сообщения о проведении общего собрания, листы голосования для собственников, материалы для ознакомления по повестке дня, проект протокола общего собрания**. **Статья 45 ЖК РФ** определяет, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме должен быть уведомлен о проведении общего собрания. Во-первых, сообщение о проведении общего собрания может быть направлено каждому собственнику заказным письмом. Отправлять уведомления о проведении собрания лучше всего заказным письмом с описью вложения, чтобы в дальнейшем собственники, не принявшие участия в общем собрании, не смогли объяснить свое отсутствие ненадлежащим уведомлением. Это нужно обязательно сделать в отношении собственников, которые сдают свои квартиры или просто там не проживают. Данное правило касается и собственников нежилых помещений.

Согласно **ст. 165.1 ГК РФ** "сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним". Таким образом, риск неполучения такого юридически значимого сообщения ложится на адресата.

Во-вторых, сообщение может быть вручено каждому собственнику под роспись. В этом случае для подтверждения факта уведомления собственника о предстоящем собрании используется реестр вручения уведомлений собственникам о проведении общего собрания.

В-третьих, сообщение может быть размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, если решение об этом уже принималось общим собранием.

В подтверждение того, что сообщения размещены на стенах в подъездах многоквартирного дома, необходимо составить акт о размещении сообщений о проведении общего собрания, можно провести фотосъемку сообщений. Если указанный вопрос ранее собственники не рассматривали и решение о месте вывешивания сообщений о собрании не принимали, то размещать объявления в подъездах нельзя. Приоритетной формой извещения собственников о проведении общего собрания выступает направление каждому собственнику помещения в данном доме сообщения заказным письмом, однако это очень затратная форма (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Перед проведением общего собрания его инициаторы должны подготовить материалы, предназначенные для ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме. Для принятия правильного решения собственникам помещений необходимо иметь информацию по вопросам повестки дня общего собрания. Например, при принятии решения о выборе управляющей организации надо предоставить хотя бы начальные сведения о той или иной организации (количество ее сотрудников, какое количество домов и по каким адресам уже находится в управлении этой организации и другую информацию), в чем состоят преимущества того или другого способа управления многоквартирным домом (например, управляющей организацией и ТСН или ТСЖ). Чем полнее и достовернее будут подготовлены эти материалы, тем вероятнее то, что рассматриваемый вопрос будет принят собственниками положительно.

В сообщении о собрании также целесообразно указать временной интервал в течение суток для ознакомления с указанными материалами. Самый лучший вариант, если с этими материалами можно будет ознакомиться у старшего по каждому подъезду в многоквартирном доме.

Очень важно правильно составить повестку дня общего собрания. Повестка дня общего собрания должна быть ясной и конкретной. Вопросы необходимо сформулировать таким образом, чтобы можно было дать на них однозначный ответ: "за", "против" или "воздержался".

Если общее собрание в многоквартирном доме не принимало положения о порядке проведения таких собраний, то на каждом собрании необходимо в обязательном порядке утверждать кандидатуры председательствующего на общем собрании и секретаря, которые будут подводить итоги голосования. Без утвердительного решения по данному вопросу общее собрание не будет считаться состоявшимся, потому что некому будет подписывать протокол и подсчитывать голоса собственников.

Согласно ч. 2 ст. 46 ЖК РФ общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания. Приведем примеры формулировки вопросов, выносимых на повестку дня при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома по различным вопросам <84>.

<84> При составлении данного учебного пособия были использованы материалы следующих авторов: Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. **Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы.** М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с.

Вопросы, включаемые в повестку дня общего собрания по выбору управляющей организации:

- о выборе способа управления многоквартирным домом, если он не выбран или возникла

необходимость его сменить (изменение способа управления иногда является единственной возможностью избавиться от недобросовестной управляющей организации. Проводить такое собрание желательно перед окончанием срока действия договора управления многоквартирным домом);

- о расторжении договора управления с управляющей организацией;
- определение управляющей организации, с которой будет заключен договор на управление многоквартирным домом;
- утверждение проекта договора между собственниками и управляющей организацией;
- установление размеров платежей собственников помещений за содержание жилого помещения на год с момента заключения договора управления с вновь выбранной управляющей организацией.

Вопросы, включаемые в повестку дня общего собрания по выбору совета многоквартирного дома:

- о выборе совета многоквартирного дома;
- утверждение положения о совете многоквартирного дома;
- о количественном составе совета многоквартирного дома (можно выбрать несколько человек, например, по одному человеку от каждого подъезда);
- о выборе председателя совета многоквартирного дома;
- делегирование полномочий совету многоквартирного дома;
- об установлении вознаграждения председателю или членам совета многоквартирного дома.

Вопросы, включаемые в повестку дня общего собрания по созданию товарищества собственников недвижимости (товарищества собственников жилья):

- расторжение договора управления с управляющей организацией;
- избрание лица, уполномоченного на расторжение договора управления от имени собственников помещений;
- выбор способа управления многоквартирным домом - управление ТСН (ТСЖ);
- создание ТСН или ТСЖ для целей управления многоквартирным домом;
- утверждение устава ТСН или ТСЖ в предложенной редакции;
- выбор членов правления ТСН или ТСЖ;
- выбор председателя правления ТСН или ТСЖ;
- выбор ревизионной комиссии (ревизора) ТСН или ТСЖ;

- утверждение сметы доходов и расходов ТСН или ТСЖ;
- утверждение размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома;
- выбор уполномоченного лица для осуществления государственной регистрации ТСН или ТСЖ.

Протокол общего собрания по созданию ТСН (ТСЖ) подписывают все собственники, проголосовавшие за это решение.

Вопросы, включаемые в повестку дня общего собрания по поводу предоставления объектов общего имущества в данном многоквартирном доме в пользование иным лицам (аренда, размещение рекламы):

- принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами;
- принятие решения о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решения об определении лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);
- принятие решения об утверждении условий договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Безусловно, это общие вопросы. В каждом конкретном случае вопросы повестки дня должны учитывать все нюансы использования общего имущества конкретного многоквартирного дома. Важно обратить внимание, что третьи лица, заинтересованные в использовании общего имущества в многоквартирном доме, не вправе выступать в качестве инициаторов указанного общего собрания собственников помещений в данном доме.

В общем собрании вправе принимать участие и голосовать все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме:

- физические лица;
- юридические лица;
- государственные органы или органы местного самоуправления, если в доме есть помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- представители собственников помещений в доме, имеющие доверенности, оформленные надлежащим образом.

Присутствовать на собрании могут и не собственники помещений, т.е. жильцы, проживающие в этом доме на основании договоров найма помещений, представители юридических лиц, которые на основании договоров аренды помещений занимают отдельные помещения в многоквартирном доме. Но они не имеют права участвовать в голосовании. Управляющая организация может быть

инициатором общего собрания по любым вопросам повестки дня, но права голоса она также не имеет.

Согласно **ч. 1 ст. 46 ЖК РФ** по общему правилу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, **принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.**

Исключением из этого правила являются следующие случаи:

1) по вопросам, предусмотренным **п. п. 1.1, 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ** (а именно: о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете; принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме), **решения принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;**

2) по вопросам, предусмотренным **п. п. 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ**, а именно:

- о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

- о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

- о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций,

если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

- о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в **ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ**, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - **решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.**

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Сведения, которые должны содержаться в протоколе общего собрания:

- наименование - протокол (годового, внеочередного) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу (указывается адрес дома);

- форма проведения собрания (очное, заочное, очно-заочное голосование);

- дата - день проведения собрания или принятия решения по вопросам повестки дня, указанная в уведомлении о проведении общего собрания. Если общее собрание происходит в течение нескольких дней, указываются даты его начала и окончания;

- регистрационный номер протокола общего собрания;

- место и время проведения - адрес, по которому проводилось очное собрание, или адрес, по которому были переданы письменные решения собственников многоквартирного дома при очно-заочном или заочном голосовании. Кроме этого, необходимо указать временной период, в течение которого проводилось очное собрание или в течение которого передавались письменные решения собственников многоквартирного дома при очно-заочном и заочном голосовании;

- сведения об инициаторе общего собрания: для юридических лиц - полное наименование организации и единый государственный регистрационный номер (ЕГРН) согласно его учредительным и регистрационным документам; для физических лиц - полное имя по документу, удостоверяющему личность, номер помещения, собственником которого он является, и реквизиты документа,

подтверждающего право собственности на данное помещение;

- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- общая площадь дома;
- повестка дня;
- наличие или отсутствие кворума и правомочность собрания;
- текст протокола с данными голосования по каждому вопросу повестки дня (отдельно "за", "против" и "воздержался");
- сведения о приложениях к протоколу.

К обязательным приложениям к протоколу общего собрания относятся:

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий данные обо всех собственниках помещений многоквартирного дома с перечислением полного имени собственников для физических лиц и полным наименованием ЕГРН юридических лиц. Также реестр должен содержать номера принадлежащих им помещений и реквизиты документов, подтверждающих права собственности;

- сообщение о проведении общего собрания, оформленное согласно [ч. 5 ст. 45](#) и [ч. 4 ст. 47.1](#) ЖК РФ. Если сообщение о собрании размещалось в помещении многоквартирного дома, ранее определенном решением общего собрания, то целесообразно составить акт о размещении указанных сообщений, желательно с фотофиксацией. Это обезопасит инициаторов, если протокол общего собрания будет впоследствии оспорен в суде несогласным с его решениями собственником;

- реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме уведомлений о проведении собрания, способе направления извещений и дате их получения;

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, участвовавших в общем собрании;

- доверенности (копии) представителей собственников помещений в многоквартирном доме, участвовавших в общем собрании;

- документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов повестки дня и голосования принимались решения собственников;

- решения собственников на очно-заочном и заочном голосованиях;

- прочие документы, которые будут определены решением на общем собрании как обязательные приложения к протоколу общего собрания. Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы;

- подпись председателя и секретаря общего собрания, членов счетной комиссии. Указанные лица должны расписаться собственноручно и проставить дату проведения общего собрания.

Если на общем собрании присутствовали приглашенные лица, сведения о них также должны указываться в протоколе или в приложении к нему, если число их было значительным.

Последствия подделки документов, имеющих статус официальных документов, к которым относятся в т.ч. решения и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотрены ст. 327 УК РФ. Указанные деяния наказываются ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет. Те же деяния, совершенные с целью скрыть другое преступление или облегчить его совершение, наказываются принудительными работами на срок до четырех лет либо лишением свободы на тот же срок. Использование заведомо подложного документа наказывается штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до шести месяцев.

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом - в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в **п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК** (а именно: о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в десятидневный срок в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

Согласно **ч. ч. 3 - 6 ст. 46 ЖК РФ** решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме лицами, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания, например в управляющей организации, у председателя общего собрания и в органе государственного жилищного надзора (соответственно по одному экземпляру).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном **ЖК РФ** порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Важно отметить, что **собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме** с нарушением требований **ЖК РФ**, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Собственник, оспаривающий решение собрания, должен уведомить в письменной форме заблаговременно всех остальных собственников помещений в многоквартирном доме о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу (**п. 6 ст. 181.4 ГК РФ**). Собственники, не присоединившиеся к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

Надлежащим ответчиком по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного дома всегда является лицо, по инициативе которого было проведено данное собрание.

Особо в **ч. 7 ст. 46 ЖК РФ** отмечается случай, когда в многоквартирном доме все помещения принадлежат одному собственнику. Тогда решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом рассмотренные положения **ЖК РФ**, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирными домами. Согласно ч. ч. 1 - 1.2 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, соблюдения требований о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, а также:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

Стандарты и [правила](#) <85> деятельности по управлению многоквартирными домами, а также состав минимального [перечня](#) <86> необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ.

<85> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами").

<86> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

Необходимо отметить, что управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества такого дома, исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Согласно ч. 2 ст. 182 ЖК РФ под деятельностью по управлению многоквартирным домом

понимается выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, под деятельностью по управлению многоквартирными домами понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [ст. 161 ЖК РФ](#), а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее

выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения,

водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей

деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со **стандартом** раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Согласно **ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ** деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Таким образом, получать лицензию на управление многоквартирным домом должны только управляющие организации.

Согласно **ч. ч. 1, 3, 4 ст. 192 ЖК РФ** деятельность по управлению многоквартирными домами ведется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля. Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта РФ, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством РФ. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

Важно отметить, что при осуществлении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами положения **Федерального закона** от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" о приостановлении, возобновлении действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии не применяются.

Согласно **ч. 2 ст. 193 ЖК РФ** Правительство РФ утверждает **положение** о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами с указанием перечня грубых нарушений лицензионных требований <87>.

<87> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

Согласно [ч. 1 ст. 195](#) ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в следующих реестрах:

- 1) реестр лицензий субъекта Российской Федерации;
- 2) сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- 3) реестр лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (реестр дисквалифицированных лиц).

Согласно [ч. ч. 1 - 2 ст. 198](#) ЖК РФ сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе ГИС ЖКХ. Состав указанных сведений, подлежащих размещению в системе, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

В соответствии с [ч. 3 ст. 161](#) ЖК РФ **способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.** Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно [ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.**

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в

данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством РФ **правилами** содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно **ч. ч. 1 - 2 ст. 164** ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

При такой форме управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме (**ч. 3 ст. 164** ЖК РФ).

Преимущества непосредственного управления многоквартирным домом:

- отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию;
- техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома может осуществляться как силами самих собственников, так и подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе, что позволяет снизить расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- каждый собственник самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных услуг своих соседей (**ч. 2 ст. 164** ЖК РФ).

Недостатки этого способа управления:

- снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений;
- необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу;
- отсутствие возможности выполнять капитальный ремонт за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или

иным специализированным потребительским кооперативом. При данной форме управления многоквартирным домом указанные организации несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, за обеспечение готовности инженерных систем.

Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Отношения по поводу создания и деятельности товарищества собственников жилья (ТСЖ) регулируются нормами [гл. 13 ЖК РФ <88>](#).

<88> Использованы материалы учебника по жилищному праву, подготовленного коллективом авторов федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Волгоградский государственный университет", федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Оренбургский государственный университет" (под ред. П.М. Филиппова, И.В. Балтутите, О.А. Ковалевой и др.). Документ представлен СПС "КонсультантПлюс". 2018.

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [ч. 2 ст. 136 ЖК РФ](#), имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [ст. 157.2 ЖК РФ](#) (когда предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными

домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов (**ч. 1 ст. 135 ЖК РФ**).

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные **ЖК РФ**.

Согласно **ч. ч. 7 - 8 ст. 135 ЖК РФ** в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетные и иные счета в банке, другие реквизиты. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов товарищества. Его члены не отвечают по обязательствам товарищества.

Согласно **ч. 1 ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья**. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов

от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

Согласно **ч. 2 ст. 136 ЖК РФ товарищество собственников жилья может быть создано:**

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Таким образом, основными целями создания ТСЖ выступают:

1) совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов;

2) обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

3) совместное использование имущества, находящегося в собственности собственников

помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;

4) осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;

5) предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с **ЖК РФ** помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами;

6) осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Деятельность ТСЖ. Права и обязанности ТСЖ. **Статья 151** ЖК РФ допускает наличие у товарищества собственников жилья в собственности движимого и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества собственников жилья состоят:

- 1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

ТСЖ в своей деятельности имеет право на образование специальных фондов, расходуемых на предусмотренные уставом цели. Основанием указанных действий служат решения общего собрания членов товарищества собственников жилья. Порядок образования специальных фондов должен быть определен общим собранием членов товарищества.

В **статье 152** ЖК РФ установлены виды хозяйственной деятельности, которыми может заниматься ТСЖ. К ним, в частности, относятся:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ по решению общего собрания членов ТСЖ могут направляться на общие расходы товарищества или в специальные фонды. Дополнительные доходы могут направляться на решение иных задач, предусмотренных уставом ТСЖ или **ЖК РФ**. Распределение доходов между членами ТСЖ не допускается, т.к. ТСЖ - это некоммерческая организация.

Товарищество собственников жилья может быть реорганизовано в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством. Реорганизация любого юридического лица, в том числе ТСЖ, происходит в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Она может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии со [ст. 140 ЖК РФ](#) ТСЖ может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Ликвидация ТСЖ влечет прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Ликвидация может осуществляться: в добровольном порядке (по инициативе учредителей либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который оно создано, или с достижением цели, ради которой оно создано); в принудительном порядке (например, по решению суда). Если члены ТСЖ не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность принять решение о ликвидации ТСЖ возлагается на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

В соответствии со [ст. 142 ЖК РФ](#) два и более ТСЖ могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление подобными объединениями осуществляется по правилам [гл. 13 ЖК РФ](#), т.е. в таком же порядке, как и управление ТСЖ.

Права и обязанности ТСЖ. [Статья 137 ЖК РФ](#) определила основной перечень прав ТСЖ:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные [ЖК РФ](#) и уставом ТСЖ цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ТСЖ размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее

ТСЖ.

Вторая группа прав, предусмотренных [ст. 137 ЖК РФ](#), может реализовываться товариществом лишь при условии, если их реализация не нарушает права и законные интересы собственников жилых помещений:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов. Кроме взыскания обязательных платежей и взносов, ТСЖ может потребовать взыскания со своих членов убытков, причиненных товариществу в результате их уклонения от участия в общих расходах.

Следует также отметить, что перечень прав ТСЖ должен содержаться в уставе товарищества. При этом устав может предусматривать и больший объем прав товарищества, чем указанный в [ст. 137 ЖК РФ](#). Конечно же, все права и полномочия ТСЖ, дополнительно предусмотренные в уставе, не должны вступать в противоречие с действующим законодательством РФ.

Обязанности товарищества собственников жилья определены в [ст. 138 ЖК РФ](#). **Товарищество собственников жилья обязано:**

1) обеспечивать выполнение требований [гл. 13 ЖК РФ](#), положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава ТСЖ;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном [разделом VIII ЖК РФ](#);

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в этом доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в [ч. 2 ст. 20 ЖК РФ](#);

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в [ч. 2 ст. 20 ЖК РФ](#), в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

В строящихся многоквартирных домах ТСЖ может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещение в таких домах. Решение об этом принимается на общем собрании в обычном порядке.

Правовое положение членов ТСЖ, органы управления ТСЖ. Из положений [гл. 18 ГК РФ](#) и [гл. 13 и 14 ЖК РФ](#) следует, что членами товарищества собственников жилья могут быть три категории лиц:

1) граждане - собственники жилых помещений в многоквартирных домах и, соответственно, недвижимости, являющейся объектом общего пользования;

2) юридические лица, которым жилые помещения в многоквартирных домах принадлежат на праве собственности, жилые помещения и, соответственно, объекты общего пользования принадлежат на праве хозяйственного ведения (государственные и муниципальные унитарные предприятия) или на праве оперативного управления (казенные предприятия, а также учреждения);

3) публичные образования (муниципалитеты, субъекты РФ и РФ) в лице соответствующих органов, которым жилые помещения и (или) другое недвижимое имущество принадлежат на праве собственности.

Глава 14 ЖК РФ определяет правовое положение членов ТСЖ. Согласно **ст. 143** ЖК РФ членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

Таким образом, для того, чтобы стать членом ТСЖ, собственнику жилого помещения достаточно подать заявление о приеме его в товарищество. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Статья 144 ЖК РФ определяет структуру органов управления ТСЖ, которыми являются общее собрание членов товарищества и правление. Устав ТСЖ может предусматривать создание и других органов управления товариществом собственников жилья, а также контрольно-ревизионных органов.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления и созывается в порядке, установленном уставом. Согласно **ч. 2 ст. 145** ЖК РФ определяются **основные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов ТСЖ:**

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных **ЖК РФ**, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

15) другие вопросы, предусмотренные **ЖК РФ** или иными федеральными законами.

Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания его членов также может быть отнесено решение иных вопросов. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции его правления (**ст. 145 ЖК РФ**).

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ определен ст. 146 ЖК РФ, в соответствии с **ч. 1** которой уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества, не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со **ст. 45 ЖК РФ** и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по вопросам, отнесенным законом к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. Уставом может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Согласно ст. 147 ЖК РФ исполнительным органом ТСЖ является его правление, которое осуществляет руководство деятельностью товарищества. Оно вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции

общего собрания членов ТСЖ. Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок, установленный уставом, но не более чем на два года, при этом членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

Правление, являясь исполнительным органом, подотчетным общему собранию, избирает из своего состава председателя. Работой правления руководит его председатель. Согласно **ч. 3 ст. 147 ЖК РФ** председатель избирается из числа членов правления самим правлением, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные уставом, и признается правомочным принимать решения, если на нем присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Статья 148 ЖК РФ установила перечень обязанностей правления ТСЖ по управлению деятельностью товарищества:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава ТСЖ;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление годовых смет доходов и расходов товарищества и отчетов о его финансовой деятельности, представление их общему собранию товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей (**ст. 148 ЖК РФ**).

Правовой статус председателя правления ТСЖ урегулирован ст. 149 ЖК РФ. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества (ч. 1 ст. 149 ЖК РФ). Анализ совокупности юридических прав и обязанностей председателя правления ТСЖ позволяет сделать вывод о доминировании первых над вторыми. **Так, председатель имеет право:**

- 1) давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- 2) действовать без доверенности от имени товарищества;
- 3) подписывать платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
- 4) разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;
- 5) утверждать иные внутренние документы товарищества, предусмотренные ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Юридические обязанности сформулированы в ч. 2 ст. 149 ЖК РФ, в соответствии с которой председатель правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления ТСЖ. На первый взгляд из изложенной компетенции председателя правления ТСЖ видно, что большинство правовых предписаний в гипотезах и диспозициях содержат оговорки и отсылки, которые обуславливают деятельность председателя правления ТСЖ позицией общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

Однако при внимательном анализе указанных оговорок и отсылок обнаруживается, что подавляющее большинство гражданско-правовых сделок, связанных с распоряжением имуществом ТСЖ, председатель правления может заключать самостоятельно, без предварительного согласования с общим собранием членов ТСЖ и правлением товарищества.

Так, к компетенции общего собрания членов ТСЖ в соответствии с ч. 2 ст. 145 ЖК РФ относится осуществление сделок, связанных с заимствованием и получением заемных средств, в том числе банковских кредитов (п. 6 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Следует отметить, что указанные ограничения обуславливают принятие решений на осуществление гражданско-правовых сделок, но не ограничивают председателя правления ТСЖ в выборе контрагента при их осуществлении.

Таким образом, у председателя правления ТСЖ сосредоточен значительный объем властных полномочий, однако юридический нонсенс ситуации заключается в том, что в соответствии с положениями ст. 144 ЖК РФ органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Как видно из положений указанной правовой нормы, председатель правления ТСЖ к органам управления не отнесен. Однако председатель правления ТСЖ является одним из ключевых элементов управленческого механизма, действующего в товариществах собственников жилья. Указанная деятельность, осуществляемая ТСЖ в лице председателя правления, действующего без доверенности (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ), сопряжена с потенциальными финансовыми рисками, ответственность по которым несет ТСЖ всем

принадлежащим ему имуществом ([ч. 6 ст. 135 ЖК РФ](#)).

[Статья 53.1](#) ГК РФ устанавливает ответственность лица, уполномоченного выступать от имени юридического лица, членов коллегиальных органов юридического лица и лиц, определяющих действия юридического лица. Председатель правления ТСЖ подпадает под действие указанной [статьи](#).

Так, лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени (в нашем случае председатель правления ТСЖ), обязано возместить по требованию юридического лица, его учредителей (участников), выступающих в интересах юридического лица, убытки, причиненные по его вине юридическому лицу. Лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени, несет ответственность, если будет доказано, что при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей оно действовало недобросовестно или неразумно, в том числе если его действия (бездействие) не соответствовали обычным условиям гражданского оборота или обычному предпринимательскому риску ([п. 1 ст. 53.1 ГК РФ](#)).

Недобросовестность действий (бездействия) председателя правления ТСЖ считается доказанной, в частности, когда он: действовал при наличии конфликта между его личными интересами и интересами юридического лица; скрывал информацию о совершенной им сделке от участников юридического лица либо предоставил им недостоверную информацию; совершил сделку без необходимого одобрения; после прекращения своих полномочий удерживает и уклоняется от передачи юридическому лицу документов, касающихся обстоятельств, повлекших неблагоприятные последствия для юридического лица; знал или должен был знать о том, что его действия (бездействие) на момент их совершения не отвечали интересам юридического лица ([п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 62 "О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица"](#)).

Неразумность действий (бездействия) председателя правления ТСЖ считается доказанной, в частности, когда он принял решение без учета известной ему информации, имеющей значение в данной ситуации; до принятия решения не предпринял действий, направленных на получение необходимой и достаточной для его принятия информации; совершил сделку без соблюдения обычно требующихся или принятых в данном юридическом лице внутренних процедур для совершения аналогичных сделок ([п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 62 "О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица"](#)).

Указанную ответственность несут также члены коллегиальных органов юридического лица (в нашем случае члены правления ТСЖ), за исключением тех из них, кто голосовал против решения, которое повлекло причинение юридическому лицу убытков, или, действуя добросовестно, не принимал участия в голосовании ([п. 2 ст. 53.1 ГК РФ](#)).

Лицо, имеющее фактическую возможность определять действия юридического лица (председатель правления ТСЖ), в том числе возможность давать указания лицам, названным в [п. п. 1 и 2 ст. 53.1](#) ГК РФ, обязано действовать в интересах юридического лица разумно и добросовестно и несет ответственность за убытки, причиненные по его вине юридическому лицу ([п. 3 ст. 53.1 ГК РФ](#)).

Основания возникновения фактической возможности определять действия юридического лица в законе не указываются. Правоприменительная практика исходит из того, что фактическая возможность определять действия юридического лица, в частности, может быть следствием личных отношений, возникших с членами органов управления (родство, брак и проч.); заключенного договора, по

условиям которого предоставляется возможность контроля и выдачи обязательных указаний (например, коммерческой концессии, кредитного договора, залога) и других случаев взаимозависимости. В конкретной ситуации суд, анализируя обстоятельства дела, приходит к выводу о наличии или об отсутствии фактической возможности определять действия юридического лица.

В случае совместного причинения убытков юридическому лицу председатель правления ТСЖ и члены такого правления (п. п. 1 - 3 ст. 53.1 ГК РФ) обязаны возместить убытки солидарно. Соглашение об устранении или ограничении ответственности за совершение недобросовестных действий ничтожно.

К числу органов ТСЖ относится также ревизионная комиссия (ревизор), которая в соответствии со ст. 150 ЖК РФ избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В ее состав не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия избирает из своего состава ее председателя.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ выполняет следующие обязанности:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Дополнительные полномочия и обязанности ревизионной комиссии (ревизора) могут быть установлены в уставе ТСЖ. Широкий объем распорядительных и финансовых полномочий, которыми обладает председатель правления, делает актуальной постановку вопроса о введении в ЖК РФ норм, устанавливающих обязательный финансовый аудит ТСЖ. При этом на аудиторскую компанию или иную независимую экспертную инстанцию должны быть возложены полномочия по выдаче проектов заключения на предмет экономической целесообразности заключения крупной сделки ТСЖ.

На основании вышеизложенного можно выделить следующие дискуссионные вопросы, касающиеся деятельности ТСЖ:

- 1) наибольшим объемом по осуществлению гражданско-правовых сделок фактически обладает председатель правления ТСЖ, а по законодательству - общее собрание членов ТСЖ;
- 2) в действующем ЖК РФ отсутствуют необходимые правовые механизмы, обеспечивающие эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, осуществляемой товариществом собственников жилья в лице председателя правления;
- 3) председатель правления ТСЖ должен быть отнесен к органам управления юридического лица со всеми вытекающими из этого последствиями (ст. 53.1 ГК РФ);
- 4) мерой, призванной защитить ТСЖ от потенциальных финансовых потерь, может стать норма, фиксирующая понятие крупной сделки, совершаемой ТСЖ <89>.

<89> Используются материалы учебника по жилищному праву, подготовленного коллективом авторов федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Волгоградский государственный университет", федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Оренбургский государственный университет" (под ред. П.М. Филиппова, И.В. Балтутите, О.А. Ковалевой и др.). Документ представлен СПС "КонсультантПлюс". 2018 г.

В данном случае под крупной сделкой согласно [п. 1 ст. 46](#) Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" необходимо понимать сделку (несколько взаимосвязанных сделок), выходящую за пределы обычной хозяйственной деятельности ТСЖ и при этом:

- связанную с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов ТСЖ, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;

- предусматривающую обязанность ТСЖ передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов ТСЖ, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

Важно отметить, что в соответствии с [п. 3 ст. 46](#) Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" принятие решения о согласии на совершение крупной сделки является компетенцией общего собрания участников юридического лица, в нашем случае членов ТСЖ, в связи с чем крупная сделка, совершенная с нарушением порядка получения согласия на ее совершение, может быть признана недействительной в соответствии со [ст. 173.1](#) ГК РФ по иску ТСЖ, члена правления ТСЖ или его членов (участников).

Необходимо обратить внимание, что с 1 сентября 2014 г. ТСЖ создается в организационно-правовой форме юридического лица - товарищества собственников недвижимости (ТСН) ([пп. 4 п. 3 ст. 50](#), [ст. 123.12](#) ГК РФ). При этом перерегистрация ранее созданных ТСЖ в ТСН не требуется (см. [письмо Минстроя России от 10.04.2015 N 10407-АЧ/04](#)).

Как уже отмечалось ранее, ТСЖ является разновидностью такой некоммерческой организации, как ТСН ([пп. 4 п. 3 ст. 50](#) ГК РФ). С 1 января 2019 г. Федеральным [законом](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ <90> в [пп. 4 п. 3 ст. 50](#) внесены следующие изменения: [пп. 4](#) дополнен садоводческими или огородническими некоммерческими товариществами. Таким образом, разновидностью ТСН теперь выступают не только ТСЖ, но и указанные товарищества. Соответствующие изменения внесены и в [п. 1 ст. 123.12](#), [ст. 123.13](#) ГК РФ.

<90> Федеральный [закон](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В [пункте 1 ст. 123.12](#) ГК РФ указано, что **товариществом собственников недвижимости (ТСН)** признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Таким образом, ТСН - это новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций, объединяющих владельцев любых видов недвижимого имущества независимо от места его нахождения.

В отличие от ТСЖ, товарищество собственников недвижимости - это более перспективная организационно-правовая форма некоммерческой корпорации, которая позволяет объединить владельцев любых видов недвижимого имущества независимо от места его нахождения для решения практических вопросов совместного управления недвижимым имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами <91>.

<91> См.: Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. [К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости](#) // Научно-практический журнал: Российская юстиция. 2015. N 4. С. 64 - 66.

Согласно буквальному толкованию положения [п. 3 ст. 50](#) ГК РФ ТСН является родовым понятием (типом), включающим в настоящее время такую разновидность, как, в частности, ТСЖ ([разд. VI ЖК РФ](#)) и с 1 января 2019 г. - садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества, деятельность которых ранее была урегулирована Федеральным [законом](#) от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" <92>, а в настоящее время регулируется Федеральным [законом](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<92> Данный [Закон](#) утратил силу с 1 января 2019 г.

В соответствии с [п. 8 ст. 3](#) Федерального закона от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ" с 1 сентября 2014 г. к созданным до дня его вступления в силу юридическим лицам соответственно применяются нормы [гл. 4](#) ГК РФ (в редакции настоящего Федерального [закона](#)).

Следовательно, к указанным выше юридическим лицам, помимо специального законодательства, теперь в первую очередь применяются [ст. ст. 123.12 - 123.14](#), а также [п. п. 1 - 2 ст. 65.3](#) ГК РФ. В то же время к самому ТСН прямо неприменимы положения специального законодательства, регулирующего создание и деятельность ТСЖ, садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ.

В самом **ГК РФ** не исключается принятие специального закона, который должен регламентировать организацию и деятельность ТСН (трех статей [раздела 5 параграфа 6 ГК РФ](#) для этого явно недостаточно). При этом законодательные и иные нормативные правовые акты, в настоящее время регулирующие деятельность ТСЖ, садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, подлежат приведению в соответствие с положениями **ГК РФ** (в редакции настоящего Федерального [закона](#)) и применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям **ГК РФ** (в редакции настоящего Федерального [закона](#)) ([п. 4 ст. 3](#) Федерального закона от 05.05.2014 N 99-ФЗ). Необходимо также привести в соответствие и [ст. 291](#) **ГК РФ**, посвященную ТСЖ.

Фактически до 1 января 2019 г. правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ было урегулировано недостаточно: специальный закон, регулирующий их создание и деятельность, был, а сами данные юридические лица отсутствовали в перечне организационно-правовых форм некоммерческих организаций, установленном в [ст. 50](#) **ГК РФ**, в связи с чем закономерными являются изменения, связанные с включением в [ч. 4 п. 3 ст. 50](#) **ГК РФ** садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, с учетом того что данная проблема уже поднималась в научных исследованиях <93>.

<93> См.: Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. [К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости](#) // Научно-практический журнал: Российская юстиция. 2015. N 4. С. 64 - 66.

Далее обратимся к юридико-техническому построению [ст. 50](#) **ГК РФ** в отношении указания организационно-правовых форм юридических лиц. В [п. 2](#) [данной статьи](#) перечислены основные типовые организационно-правовые формы коммерческих организаций, при этом в самом [пункте](#) отсутствует их видовое деление. При изложении [п. 3 ст. 50](#) **ГК РФ**, посвященного организационно-правовым формам некоммерческих организаций, действует принцип выделения сначала типа, а затем перечисления относящихся к нему конкретных видов организационно-правовых форм некоммерческих юридических лиц.

В связи с этим построение [ч. 4 п. 3 ст. 50](#) **ГК РФ** вызывает вопросы. Если ТСН является родовым типом, объединяющим в себе такие конкретные разновидности, как ТСЖ, садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества, то к ним, как уже указывалось ранее, прямо применяются положения [ст. ст. 123.12 - 123.14](#) **ГК РФ**, а это приводит в настоящее время к конфликту, прежде всего, между **ГК РФ** и **ЖК РФ**. Так, ТСН в соответствии с [п. 1 ст. 123.12](#) **ГК РФ** может объединять собственников любых видов недвижимого имущества независимо от места нахождения недвижимости, а ТСЖ ([ст. 135](#) **ЖК РФ**) объединяет собственников помещений в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), жилых домах и преследует прежде всего цели управления общим имуществом в многоквартирном доме. Кроме того, как уже рассматривалось, в соответствии с [ч. ч. 1 - 2 ст. 136](#) **ЖК РФ** собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья, ТСЖ может быть создано в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах, а также собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы

инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома (п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ в редакции с 1 января 2019 г.).

Возникают и другие проблемы. Так, налоговые органы отказываются регистрировать изменения в уставы ТСЖ без подачи одновременного заявления об изменении правовой формы ТСЖ на ТСН. При этом противоречия в ЖК и ГК РФ не позволяют разработать устав для объединения собственников недвижимости в многоквартирных домах, т.к. к ТСЖ в данном случае должны уже автоматически применяться правила ст. ст. 123.12 - 123.14 ГК РФ (ТСЖ - разновидность ТСН).

Учредительные документы, а также наименования юридических лиц, созданных до дня вступления в силу Закона от 05.05.2014 N 99-ФЗ, подлежат приведению в соответствие с нормами гл. 4 ГК РФ (в редакции указанного Федерального закона) при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц. Изменение наименования юридического лица в связи с приведением его в соответствие с нормами гл. 4 ГК РФ (в редакции Федерального закона) не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Учредительные документы таких юридических лиц до приведения их в соответствие с нормами гл. 4 ГК РФ (в редакции настоящего Федерального закона) действуют в части, не противоречащей указанным нормам. Таким образом, рано или поздно все ТСЖ должны стать ТСН. На этом основании при "экстренной" перерегистрации ТСЖ в ТСН будут разрушены многие ныне существующие ТСЖ. Это противоречит п. 2 ст. 30 Конституции РФ, который гласит: "Никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем".

Также положения ГК РФ о ТСН не учитывают специфики создания и деятельности садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ (ст. ст. 4 - 7 и другие Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), которые нельзя поставить в один ряд с ТСЖ.

Обобщая изложенное, необходимо сделать следующие выводы. Действующая редакция ч. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ не позволяет четко и эффективно регулировать отношения, связанные с участием в гражданском обороте некоммерческих товариществ. ТСН исходя из его сущности и особенностей правового регулирования не может являться родовым типом для других некоммерческих товариществ. ТСН - это такая же разновидность некоммерческого товарищества, как и ТСЖ, садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества. Каждый из перечисленных видов некоммерческих товариществ является корпоративной организацией, создаваемой в определенной сфере деятельности, имеющей свои ярко выраженные особенности и нуждающейся в специальном правовом регулировании.

В связи с этим внедрение в гражданский оборот такой новой организационно-правовой формы, как ТСН, закономерно и необходимо, но при этом это всего лишь разновидность некоммерческого товарищества как корпоративного юридического лица. Правовой статус ТСН должен регулироваться в полном объеме либо статьями ГК РФ (которых сейчас явно недостаточно), либо принимаемым в соответствии с ними специальным законом. При этом редакция ч. 4 п. 3 ст. 50 ГК должна быть следующей:

"4) некоммерческих товариществ, к которым относятся в том числе товарищества собственников недвижимости, товарищества собственников жилья, садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества".

В этом случае правовое регулирование будет упорядоченным и позволит учесть специфику образования и деятельности каждого из указанных некоммерческих товариществ, а участники гражданского оборота смогут сделать свободный выбор в пользу той или иной организационно-правовой формы согласно своим целям и предпочтениям. При этом также отпадет необходимость приводить в соответствие с положениями **гл. 4** ГК РФ законодательные акты и иные нормативные правовые акты, в настоящее время прежде всего регулирующие деятельность ТСЖ, а также садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, что, в свою очередь, сэкономит время и средства законодателя, которые могут быть направлены на дополнение **ГК** РФ новыми статьями, посвященными ТСН, либо разработку и принятие специального закона о ТСН.

Продолжая разговор о ТСН, необходимо отметить, что данная некоммерческая организация способна стать одним из эффективных способов управления многоквартирными домами <94>.

<94> См.: Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. **Товарищество собственников недвижимости (ТСН)** как эффективный способ управления многоквартирными домами // Научно-практический журнал: Семейное и жилищное право. 2015. Апрель. N 4. С. 26 - 30.

По мнению председателя комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П. Крашенинникова, "товарищество собственников недвижимости - это некоммерческая организация, направленная на реализацию потребностей собственников, которые в силу сложившихся обстоятельств находятся вместе" <95>. Данное высказывание в полной мере применимо к ситуации с многоквартирными домами.

<95> См.: Интервью с председателем комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П. Крашенинниковым: интернет-ресурс: http://radiovesti.ru/article/show/article_id/143192 (дата обращения: 10.02.2018).

ТСН способно стать альтернативной хозяйственно-эффективной формой управления многоквартирными домами, составив конкуренцию управляющим организациям, деятельностью которых собственники помещений в многоквартирных домах не всегда остаются довольны. К недостаткам организации управления многоквартирными домами управляющими организациями в настоящее время относятся: нарушение процедуры организации и проведения общих собраний собственников, фальсификация протоколов таких собраний, подделка подписей, произвольное установление и завышение тарифов за содержание жилья и жилищно-коммунальные услуги, невыполнение обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, отсутствие прозрачности в работе, игнорирование обращений граждан, невыполнение обязанностей по экономии коммунальных ресурсов, устранению ненормативных потерь во внутридомовых коммунальных сетях, по борьбе с воровством коммунальных ресурсов и злостными неплательщиками, списание всех необоснованных расходов на общедомовые нужды, покрытие убытков за счет добросовестных граждан, мошенничество, присвоение и растрата денежных средств, собираемых с собственников, и многое другое.

Что же представляет собой ТСН? Прежде всего, с точки зрения организационно-правовой формы - это товарищество. Существуют различные виды товариществ. Так, коммерческие товарищества - полные и на вере - являются товариществами предпринимательского типа. Простое

товарищество, по которому лица, соединяя свои вклады, совместно действуют без образования юридического лица, можно определить как товарищество договорного типа. В отличие от названных объединений существуют товарищества, созданные и функционирующие для удовлетворения потребностей своих членов, что дает возможность называть их товариществами потребительского типа. К таким товариществам, безусловно, относятся ТСН <96>.

<96> См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Юридические лица: постатейный комментарий к гл. 4 / Е.В. Бадулина, К.П. Беляев, А.С. Васильев и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 524 с. Подготовлен для системы "КонсультантПлюс", 2014.

ТСН - это корпоративная организация, учредители (участники) которой обладают правом участия (членства) в ней, формируют ее высший орган и приобретают корпоративные (членские) права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица (п. п. 1, 2 ст. 65.1 ГК РФ).

Правовое регулирование вопросов создания и деятельности ТСН в настоящее время осуществляется ст. ст. 123.12 - 123.14, а также ст. ст. 65.1 - 65.3 ГК РФ. В комментариях к ГК РФ указывается, что, поскольку в настоящее время развернутая регламентация организации и деятельности существует только применительно к одному виду товариществ собственников недвижимости - товариществу собственников жилья, необходимо наряду с ГК РФ использовать нормы разд. VI ЖК РФ по аналогии <97>. С данной позицией можно согласиться, однако в будущем, как уже было отмечено ранее, необходимо либо расширить правовое регулирование ТСН в самом ГК РФ, либо принять на его основе специальный закон о ТСН.

<97> Там же.

ТСН - это некоммерческая организация, которая обладает не общей, а специальной (уставной, целевой) правоспособностью (п. 1 ст. 49 ГК РФ), в связи с чем вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо закреплены в ее уставе.

ТСН, как и ТСЖ, осуществляет различные виды хозяйственной деятельности: обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества, сдачу в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (ч. ч. 1 - 2 ст. 152 ЖК РФ).

Как и любая другая некоммерческая организация, ТСН вправе заниматься предпринимательской деятельностью, но при этом такая деятельность должна служить целям, ради которых создано товарищество, а полученные доходы не должны присваиваться и распределяться между его участниками. Здесь следует четко различать доходы от имущества товарищества и доходы от недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ТСН как собственников помещений в многоквартирном доме. Не подлежат разделу только доходы, полученные от использования имущества самого товарищества. Если же доходы были получены от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то эти доходы могут быть распределены собственниками (ст. 218, ст. 123.13 ГК РФ).

Важно также отметить, что при осуществлении предпринимательской или иной хозяйственной

деятельности ТСН самостоятельно отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, члены ТСН не несут ответственность по его долгам (п. 3 ст. 123.12 ГК РФ).

ТСН создается без ограничения срока деятельности. Однако допускается возможность создания такой некоммерческой организации на определенный срок, установленный в ее уставе (например, по достижении конкретной хозяйственной цели ТСН подлежит прекращению).

В соответствии с п. 2 ст. 123.12 ГК РФ устав ТСН должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом. По аналогии с уставом ТСЖ устав ТСН принимается на общем собрании собственников недвижимого имущества большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ). Кроме того, по данному вопросу действуют положения статей гл. 9.1 ГК РФ "Решения собраний". Так, в соответствии с п. 1 ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее 50% от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Решение собрания может приниматься также посредством заочного голосования. Таким образом, для принятия решений о создании ТСН и об утверждении его устава необходимо простое большинство голосов (более 50% от общего числа голосов собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме).

Количество голосов может не совпадать с числом собственников помещений многоквартирного дома, так как одно помещение может принадлежать на праве собственности нескольким лицам. Чтобы не ущемлять права собственников помещений, количество голосов каждого собственника должно определяться исходя из размера принадлежащего ему помещения. Необходимо согласиться с авторами, полагающими, что для расчета количества голосов, принадлежащих каждому собственнику помещения, в качестве критерия удобнее всего выбрать определенное количество квадратных метров, например, 1 кв. м = 1 голос <98>.

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

<98> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 307; интернет-ресурс: <http://www.urkniga.ru> (дата обращения: 10.02.2018).

Примерного устава ТСН пока нет, однако считаем, что его разработка в ближайшее время является насущной необходимостью. Отметим, что предоставляемый на государственную регистрацию устав ТСН для организаций, созданных в целях управления многоквартирным домом, должен соответствовать нормам ГК РФ и ЖК РФ.

ТСН считается созданным с момента его государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной

регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". По аналогии с **ч. 5 ст. 136 ЖК РФ** при государственной регистрации ТСН представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание ТСН, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Как и любое юридическое лицо, ТСН должно иметь печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Из положений **ГК РФ** следует, что **членами и учредителями ТСН в многоквартирных домах могут быть** граждане - собственники жилых и нежилых помещений и, соответственно, недвижимости, являющейся объектом общего пользования; юридические лица, которым указанные выше объекты и, соответственно, объекты общего пользования принадлежат на праве собственности, а также на праве хозяйственного ведения (государственные и муниципальные унитарные предприятия) или на праве оперативного управления (казенные предприятия, а также учреждения), публичные образования (муниципалитеты, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация) в лице соответствующих органов, которым недвижимое имущество принадлежит на праве собственности.

По аналогии с **ч. ч. 1 - 5 ст. 143 ЖК РФ** членство в ТСН возникает у собственника на основании заявления о вступлении в ТСН. Если в многоквартирном доме уже создано ТСН, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСН прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

В ТСН должен вестись реестр членов товарищества, в котором указываются сведения, позволяющие идентифицировать таких членов и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Член ТСН обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление об их изменении.

По аналогии со **ст. 143.1 ЖК РФ** члены ТСН и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

- получать от органов управления ТСН информацию о его деятельности;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСН;
- предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- знакомиться со следующими документами: уставом ТСН, внесенными в него изменениями, свидетельством о государственной регистрации ТСН; реестром его членов; бухгалтерской (финансовой) отчетностью, сметами доходов и расходов товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок); заключениями ревизионной комиссии (ревизора) ТСН; документами, подтверждающими права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; протоколами общих собраний членов ТСН, заседаний правления и ревизионной комиссии; документами, подтверждающими итоги голосования на общем

собрании членов ТСН, в т.ч. бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или их копиями, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами; другими внутренними документами товарищества.

Члены ТСН также вправе:

- участвовать в деятельности ТСН как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранными в органы управления и контроля ТСН;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- обжаловать решения органов ТСН, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом ([п. 1 ст. 65.2 ГК РФ](#));
- требовать в соответствии с [п. 1 ст. 65.2 ГК РФ](#), действуя от имени ТСН как корпорации ([п. 1 ст. 182 ГК РФ](#)), возмещения причиненных ТСН убытков, в т.ч. от лиц, уполномоченных выступать от его имени, членов коллегиальных органов ТСН и лиц, определяющих действия товарищества ([ст. 53.1 ГК РФ](#));
- оспаривать в соответствии с [п. 1 ст. 65.2 ГК РФ](#), действуя от имени ТСН ([п. 1 ст. 182 ГК РФ](#)), совершенные товариществом сделки по основаниям, предусмотренным [ст. 174 ГК РФ](#), и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации.

В соответствии с [п. 4 ст. 65.2 ГК РФ](#) члены ТСН как корпорации обязаны:

- участвовать в образовании имущества ТСН в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены [ГК РФ](#), другим законом или уставом ТСН;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности ТСН;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых ТСН не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если их участие необходимо для принятия таких решений;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда ТСН;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано ТСН.

Уставом ТСН могут быть предусмотрены и иные права и обязанности.

В соответствии с [п. 1 ст. 123.13 ГК РФ](#) ТСН является собственником своего имущества. В собственности ТСН может находиться как движимое, так и недвижимое имущество, не ограниченное законом по объему и стоимости, которое возмездно или безвозмездно приобретено либо создано таким товариществом в установленном порядке. Принадлежащее ТСН имущество отражается в документах

его бухгалтерского учета и отчетности. Именно это имущество и является обособленным имуществом товарищества как юридического лица, которым оно отвечает по своим обязательствам перед кредиторами.

Для согласования интересов членов товарищества как между собой, так и с третьими лицами в ТСН образуются органы управления и контроля. Так, в ТСН создается **высший орган управления - общее собрание его участников (членов)** (п. 1 ст. 65.3, ст. 123.14 ГК РФ). К **исключительной компетенции данного органа относится** (п. 2 ст. 65.3 ГК РФ):

- определение приоритетных направлений деятельности ТСН, принципов образования и использования его имущества;

- утверждение и изменение устава ТСН;

- определение порядка приема в состав участников ТСН и исключения из числа его участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;

- образование других органов ТСН и досрочное прекращение их полномочий, если уставом ТСН в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов ТСН;

- утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСН, если его уставом в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов ТСН;

- принятие решений о создании ТСН других юридических лиц, об участии ТСН в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСН, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора.

Также в соответствии с п. 1 ст. 123.14 ГК РФ общее собрание ТСН правомочно принимать решения об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Законом и уставом ТСН к исключительной компетенции его высшего органа может быть отнесено решение иных вопросов. Вопросы, отнесенные ГК РФ и другими законами к исключительной компетенции высшего органа ТСН, не могут быть переданы им для решения другим органам ТСН, если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом (п. 2 ст. 65.3 ГК РФ).

Руководствуясь ст. 145 ЖК РФ, по аналогии к компетенции общего собрания ТСН необходимо отнести следующие полномочия: принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом; принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), о возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества, о получении заемных средств, включая банковские кредиты; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

Для ведения текущей работы, организации выполнения принятых общим собранием решений в соответствии с [п. 2 ст. 123.14 ГК в ТСН создаются единоличный исполнительный орган \(председатель\) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган \(правление\).](#)

В обязанности правления ТСН, по аналогии со [ст. 148 ЖК РФ](#) входят:

- контроль за своевременным внесением членами ТСН установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов ТСН, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов ТСН.

По аналогии закона в соответствии со [ст. 149 ЖК РФ руководит деятельностью правления ТСН председатель](#), обеспечивающий выполнение его решений, дающий указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Он действует от имени ТСН без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСН правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСН.

По аналогии закона в соответствии со [ст. 150 ЖК](#) **контрольным органом ТСН является ревизионная комиссия (ревизор)**, избираемая общим собранием. Данный орган выполняет следующие функции: проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год; представляет общему собранию заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием.

По решению общего собрания ТСН полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований ([п. 2 ст. 123.14 ГК РФ](#)).

Проведя подробный анализ такой организационно-правовой формы юридического лица, как ТСН, необходимо отметить следующее. ТСН - это некоммерческая корпорация, созданная для удовлетворения потребностей различных собственников недвижимости в эксплуатации и управлении общего имущества многоквартирного дома. ТСН позволяет непосредственно самим собственникам эффективно, оперативно и максимально прозрачно управлять многоквартирным домом, избегая

необоснованных расходов, заложенных в договоры на управление с управляющими организациями, контролировать расходование денежных средств, качество предоставляемых коммунальных и иных услуг. Такое управление в полном объеме способно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом. Кроме того, ТСН вправе в качестве управляющей организации обслуживать одновременно несколько многоквартирных домов, получая при этом дополнительные доходы от управления, которые будут направлены на реализацию потребностей собственников недвижимости, а не присваиваться в качестве прибыли, как это имеет место в управляющих организациях.

Таким образом, ТСН должны стать одной из наиболее массовых форм некоммерческих объединений в жилищной сфере, составив значительную конкуренцию управляющим организациям.

Однако и здесь имеются свои минусы. Так, Центром стратегических разработок (ЦСР), возглавляемым А. Кудриным, активно ведется работа по реформированию ТСЖ и ТСН. Согласно предложениям экспертов ЦСР члены ТСЖ и ТСН должны солидарно оплачивать долги неплательщиков жилищно-коммунальных услуг: т.е. если кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме имеет задолженность за услуги по управлению, ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, то остальные члены товарищества обязаны будут погасить эту задолженность, а затем вправе в судебном порядке взыскать ее с виновного должника. В связи с этим предлагается внести изменения и дополнения в **ГК РФ** и **ЖК РФ**, установив субсидиарную (дополнительную) ответственность членом ТСН и ТСЖ по обязательствам членом данных товариществ. По мнению разработчиков, это позволит решить многие проблемы в сфере ЖКХ, стимулируя активность членом таких корпоративных организаций, как ТСН и ТСЖ <99>.

<99> Использованы материалы интернет-ресурса: <https://rosregistr.ru/nash-vyibor/169831.html> (дата обращения: 30.10.2018).

На наш взгляд, данное предложение, противоречащее **Конституции РФ**, действующему гражданскому и жилищному законодательству, приведет к ликвидации указанных некоммерческих товариществ и монополизации рынка ЖКХ управляющими организациями.

Существуют и другие недостатки ТСН и ТСЖ, прежде всего, они сводятся к выбору лиц, осуществляющих управление в товариществе, который не всегда может быть удачным, низкой активности граждан, связанной с управлением многоквартирными домами в целом, а также высоким затратам на управление и содержание общего имущества многоквартирного дома (при этом чем меньше многоквартирный дом, тем больше затрат). Кроме того, ТСН и ТСЖ в соответствии со **ст. 65 ГК РФ** в любой момент вправе объявлять себя банкротом и быть ликвидированными по данному основанию.

3. Управление управляющей организацией (УО). Согласно **ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ** при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество

которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [ст. 157.2 ЖК РФ](#), за обеспечение готовности инженерных систем.

Управляющая организация (УО) - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии ([ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ](#)). Это коммерческая организация, главной целью которой является извлечение прибыли от оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

Согласно [ч. 9 ст. 161 ЖК РФ](#) **многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.**

Согласно [ч. ч. 10 - 10.1 ст. 161 ЖК РФ](#) управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ, посредством размещения указанной информации в системе ГИС ЖКХ.

Согласно [ч. 1 ст. 162 ЖК РФ](#) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность **на основании договора управления многоквартирным домом** ([ч. 2 ст. 162 ЖК РФ](#)).

Договор управления многоквартирным домом регулирует взаимоотношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией. Поскольку это договор между коммерческой организацией и частными лицами, необходимо тщательно проанализировать предлагаемый для утверждения на общем собрании договор управления многоквартирным домом, т.к. от его содержания будет зависеть качество деятельности управляющей организации по управлению конкретным многоквартирным домом <100>.

<100> Используются материалы: Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. **Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы.** М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с.

В соответствии с **п. 1 ст. 426** ГК РФ публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим лицом в отношении заключения публичного договора, за исключением случаев, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

Очевидно, что договор управления многоквартирным домом, условия которого утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в отношении каждого такого дома отдельно, не может быть отнесен к категории публичных договоров.

Договор управления многоквартирным домом должен быть размещен управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны следующие существенные условия, без которых он будет считаться незаключенным:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со **ст. 157.2** ЖК РФ;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со **ст. 157.2** ЖК РФ;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Примерные условия договора управления многоквартирным домом утверждены Приказом

Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр. Но этот [Приказ](#) имеет рекомендательный характер, поэтому условия договора могут пересматриваться по желанию сторон в рамках действующего законодательства.

Согласно ЖК РФ и общим правилам заключения договоров управляющая организация в рамках договора управления многоквартирным домом вправе:

- вносить предложения по изменению условий договора управления многоквартирным домом;
- требовать допуска представителей управляющей организации в помещение собственника для осмотра общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по утверждению порядка и периодичности такого допуска;
- требовать вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке, утвержденном договором управления многоквартирным домом;
- требовать погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке;
- требовать от собственников помещений в многоквартирном доме предоставления информации, необходимой для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления;
- по решению общего собрания заключать договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам, использовании такого имущества;
- ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
- самостоятельно определять способ выполнения работ и (или) оказания услуг в рамках содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (собственными силами или с помощью привлеченных организаций на основании договоров подряда, иных договоров);
- не раскрывать информацию о стоимости выполнения работ и (или) оказания услуг по договорам подряда, иным договорам, заключенным в целях исполнения договора управления многоквартирным домом;
- выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиям договора управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме являются заказчиками по договору управления с управляющей организацией. Собственники помещений в многоквартирном доме в рамках договора управления вправе:

- требовать предоставления коммунальных услуг в объеме и порядке, предусмотренных законодательством и условиями договора;
- требовать обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного законодательством и условиями договора;

-
- в случае выявления фактов ненадлежащего исполнения работ и (или) оказания услуг требовать составления документов, подтверждающих данный факт;
 - требовать перерасчета за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в порядке и сроки, предусмотренные законодательством и условиями договора;
 - осуществлять контроль за исполнением договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном договором;
 - устанавливать условия для взаимодействия управляющей организации с членами совета многоквартирного дома;
 - вносить изменения в условия договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном [ЖК РФ](#) и условиями договора;
 - расторгать договор управления многоквартирным домом в случаях и порядке, которые предусмотрены [ЖК РФ](#) и условиями договора;
 - получать информацию о ходе исполнения работ и оказания услуг в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном условиями договора управления многоквартирным домом;
 - направлять в управляющую организацию письменные обращения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
 - требовать от управляющей организации раскрытия информации о своей деятельности в объеме и порядке, предусмотренных [ЖК РФ](#) и [Постановлением](#) Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами";
 - требовать от управляющей организации предоставления отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном [ЖК РФ](#) и условиями договора;
 - участвовать в осмотрах объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

[Примерными условиями](#) договора управления многоквартирным домом, утвержденными Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр, предложены следующие формы контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом:

- получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);
 - участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - личное присутствие уполномоченного лица и (или) собственников помещений многоквартирного дома во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организацией или
-

путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

В договор управления может быть включено условие о составлении двустороннего акта сдачи-приемки выполненных работ, который со стороны собственников должен подписываться уполномоченным лицом, наделенным соответствующими полномочиями решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Как правило, это председатель совета многоквартирного дома. Наличие подобного акта является доказательством факта выполнения управляющей организацией работ надлежащего качества в объеме и в сроки, предусмотренные договором управления.

Во избежание спорных ситуаций, связанных с порядком оформления и подписания актов сдачи-приемки выполненных управляющей организацией работ, целесообразно в договорах управления многоквартирным домом предусмотреть сроки и порядок подписания указанных актов, перечни конкретных лиц, уполномоченных на их подписание, а также имеющих право на подписание актов в случаях невозможности подписания актов первыми из указанных лиц из-за их болезни, отъезда и т.д., а также уклонения от подписания при отсутствии мотивированных оснований для отказа от подписания актов.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. ч. 2.1 - 4 ст. 162 ЖК РФ).

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе ГИС ЖКХ. Примерная форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом приведена в Приказе Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.

К сожалению, в законодательстве не содержится положений, касающихся ответственности управляющей организации за непредоставление собственникам помещений многоквартирного дома отчета о выполнении договора управления.

Договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- 2) при проведении органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, открытого конкурса по отбору управляющей организации, в т.ч. в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
- 3) с управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого многоквартирного дома - на срок не более чем три месяца.

По общему правилу при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора

управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

Количество пролонгаций договора управления многоквартирным домом законодательством не ограничено. Фиксированные условия в договоре управления пролонгируются в неизменном виде. В случае если в пролонгированный договор управления многоквартирным домом внесены изменения, такие условия должны быть утверждены решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (гл. 29 ГК РФ). Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

при существенном нарушении договора другой стороной;

в иных случаях, предусмотренных законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Решение о расторжении договора управления многоквартирным домом в случае, если управляющая организация не выполняет условия такого договора, целесообразно принимать одновременно с решением о выборе новой управляющей организации (либо иного способа управления многоквартирным домом).

После проведения общего собрания в многоквартирном доме по вопросу расторжения договора управления или смены способа управления многоквартирным домом уведомление о принятом на собрании решении (о расторжении договора) с приложением копии решения уполномоченное собранием лицо в течение пяти рабочих дней должно направить:

- в организацию, ранее управлявшую домом;

- орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля).

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, вновь выбранной собственниками для управления многоквартирным домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об уполномоченном собственником, указанном в решении собрания.

Если момент прекращения договора при одностороннем отказе от него не согласован в договоре, то договор будет считаться прекращенным с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора. При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

Согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию <101> на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме - одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

<101> См.: [Письмо](#) Минрегиона России от 20.12.2006 N 14313-РМ/07 "О передаче технической документации на многоквартирный дом".

Как уже указывалось, согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Однако нередки ситуации, когда **собственники вообще не выбирают способ управления многоквартирным домом**. В таких ситуациях (если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать, не проведено или не имело кворума) **орган местного самоуправления должен провести открытый конкурс по отбору управляющей организации** в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса (ч. 4 - 7 ст. 161, ч. 5 ст. 200 ЖК РФ).

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов.

Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей

организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [ст. 445](#) ГК РФ.

Специфические правила действуют в отношении многоквартирных домов - новостроек. Так, в соответствии с [ч. ч. 13 - 14 ст. 161](#) ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Преимущества управления многоквартирным домом управляющей организацией.

1. Данная организация берет на себя все заботы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в то время как члены ТСЖ, ТСН вынуждены заниматься этим самостоятельно, действуя на свой страх и риск.
2. При отсутствии средств на содержание общего имущества многоквартирного дома ввиду наличия задолженностей собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация может провести запланированные работы за счет собственных средств. В случае, когда многоквартирный дом управляется ТСЖ или ТСН, это невозможно, так как каких-либо значительных (резервных) накоплений у таких организаций обычно нет.
3. Управляющая организация, как правило, выбирает надежных подрядчиков, с которыми сотрудничает уже много лет.
4. Управляющая организация отличается масштабом своей деятельности, то есть возможностью осуществлять управление значительно большим количеством многоквартирных домов, чем это может позволить себе управление ТСЖ или ТСН. Этот масштаб создает предпосылки для профессионального управления, так как дает возможность для концентрации в управляющей организации различных специалистов: экономистов, юристов, управленцев, инженеров по строительным, электромонтажным, санитарно-техническим и другим работам, психологов. Знания и опыт таких специалистов,

безусловно, окажут положительное влияние на уровень профессионализма управляющей организации <102>.

<102> См.: Казакевич Н.Ф. Особенности и способы управления многоквартирным домом // Молодой ученый. 2016. N 25. С. 476 - 479. Интернет-ресурс: <https://moluch.ru/archive/129/35663/> (дата обращения: 05.11.2018).

5. Управляющая организация отличается от ТСЖ и ТСН значительно большей стабильностью, то есть способностью к нормальному функционированию в заданном режиме при выбытии по какой-либо причине одного из руководителей организации. Например, если при управлении ТСЖ, ТСН оставит свой пост председатель правления, то ТСЖ, ТСН окажется в трудном положении. В управляющей организации в таком случае никаких сбоев в работе произойти не должно, поскольку в ней имеются заместители руководителя и квалифицированный персонал <103>.

<103> См.: Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: **Монография** / Под ред. И.Д. Кузьминой. М.: Юстицинформ, 2011.

6. Управляя значительным количеством многоквартирных домов, управляющая организация имеет существенные возможности для маневра трудовыми и материальными ресурсами, сосредоточивая их при необходимости на участках, требующих особого внимания, например, при возникновении аварийных ситуаций, необходимости срочного проведения текущего ремонта и т.д.

Недостатки управления многоквартирным домом управляющей организацией.

1. Дополнительная плата за услуги. Управляющая организация - это коммерческая организация, получающая прибыль за свою деятельность, зарабатывающая на управлении многоквартирными домами. Однако это обстоятельство не исключает качественного выполнения договорных обязательств по управлению многоквартирным домом, а, наоборот, может стимулировать поиск оптимальных организационных и технических решений, позволяющих повысить качество обслуживания при уменьшении необходимых затрат, следовательно, увеличить прибыль. Кроме того, полученная прибыль может использоваться для приобретения высокопроизводительной техники и инструментов, новых материалов и оборудования, что, в свою очередь, приведет к росту производительности труда, повышению эффективности работы и качества обслуживания многоквартирного дома.

2. Средства, собранные на содержание одного многоквартирного дома, могут при необходимости быть переброшены на другие многоквартирные дома, управляемые данной управляющей организацией.

3. Руководство управляющей организации редко прислушивается к мнению собственников помещений многоквартирного дома, поэтому им приходится соглашаться со всеми решениями данной организации.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не могут использовать общее имущество для получения доходов и впоследствии расходовать их на нужды данного многоквартирного дома. Исключением является сдача в аренду помещений или объектов для рекламы.

5. Не все управляющие организации полностью соответствуют своему профессиональному назначению: обладают необходимыми финансовыми ресурсами, материально-технической базой и специалистами.

2.4. Вселение собственником в жилое помещение временных жильцов.

Предоставление жилого помещения в коммерческий наем

В жилищном, так же как и в гражданском, праве различные субъекты правоотношений могут иметь и вещные права, тесно связанные с пользованием имуществом, и права, основанные на обязательствах, например договор найма жилого помещения, договор безвозмездного пользования жилым помещением.

В [ст. 209](#) ГК РФ установлено содержание права собственности: "Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом".

Таким образом, **право собственности включает в себя три правомочия: право владения, право пользования и право распоряжения.**

Исходя из этого [ч. 1 ст. 30](#) ЖК РФ устанавливает, что **собственник жилого помещения осуществляет в отношении него права владения, пользования и распоряжения в соответствии с назначением жилого помещения и пределами его использования.** О назначении и пределах использования жилых помещений говорится в [ст. 17](#) ЖК РФ.

[Часть 2 ст. 30](#) ЖК РФ уже более детально рассматривает одно из правомочий собственника - распоряжение жилым помещением. Из данной [статьи](#) следует, что **лицо, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение, имеет право предоставить данное жилое помещение физическому или юридическому лицу во владение и (или) пользование.**

В данном случае для распоряжения жилым помещением используются различные виды договоров. Для граждан это такие договоры, как, например, безвозмездного пользования, коммерческого найма жилого помещения.

Так, собственник, члены его семьи и иные совместно проживающие с ним граждане по взаимному согласию вправе предоставлять все или часть жилого помещения для проживания **временных жильцов на основании договора безвозмездного пользования (ссуды).**

В соответствии с [п. 1 ст. 689](#) ГК РФ по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Указанное положение прямо не следует из [ст. 80](#) ЖК РФ, но может применяться по аналогии.

При этом важно учитывать, что предоставить жилое помещение для проживания временных жильцов члены семьи собственника и иные совместно проживающие с ним граждане вправе с предварительного уведомления собственника такого жилого помещения, который вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

В любом случае срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед собственником несет лицо, вселившее таких временных жильцов, а перед всеми остальными третьими лицами - непосредственно собственник жилого помещения.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования собственником или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявлении указанного требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Важно отметить, что с проживанием временных жильцов у собственника жилого помещения могут возникнуть определенные проблемы. Прежде всего, проблема с регистрацией временного жильца в жилом помещении, принадлежащем собственнику. Согласно [ст. 3](#) Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" граждане должны регистрироваться по месту временного пребывания. Несмотря на то что регистрация имеет уведомительный характер, в ряде ситуаций ее отсутствие может создать дополнительные трудности, например, с получением социальных льгот, доступом к государственным медицинским услугам, устройством ребенка в детский сад или школу, постановкой на учет в ФНС, пенсионный фонд, оформлением статуса ИП, при устройстве на работу и т.д.

Именно поэтому собственников жилых помещений друзья, родственники или знакомые, проживающие в качестве временных жильцов, просят зарегистрировать их в своем жилом помещении. Прежде чем соглашаться на такое действие, собственнику необходимо обдумать все правовые последствия.

Согласно [п. 9](#) Постановления Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации" без временной регистрации приезжие могут находиться в другом городе, населенном пункте не более трех месяцев. Таким образом, если срок проживания временных жильцов меньше трех месяцев, регистрировать их в жилом помещении не нужно.

В соответствии п. п. 10 - 12, 15 указанного Постановления Правительства РФ регистрация граждан по месту пребывания в жилых помещениях, не являющихся местом их жительства, осуществляется на срок, определенный по взаимному соглашению, в т.ч. с собственниками жилых помещений. Граждане и юридические лица, предоставляющие для проживания принадлежащие им на праве собственности жилые помещения, в трехдневный срок со дня обращения временно проживающих в их жилых помещениях граждан должны подать документы в органы регистрационного учета для регистрации указанных граждан. Регистрация граждан по месту пребывания осуществляется без их снятия с регистрационного учета по месту жительства.

Согласие собственника на временную регистрацию должно быть письменным. Оно заверяется у нотариуса либо непосредственно в месте, куда подаются документы на временную регистрацию (разумеется, в присутствии соответствующих лиц). Важно отметить, что срок временной регистрации должен быть оговорен собственником и временными жильцами заранее и четко указан в заявлении на регистрацию и соответствующем согласии собственника.

Необходимо отметить, что регистрация несовершеннолетних детей по месту пребывания родителей (усыновителей, опекунов) производится независимо от согласия лиц, предоставивших жилое помещение для проживания. Таким образом, временные жильцы, зарегистрированные собственником в принадлежащем ему жилом помещении, могут независимо от его согласия в свою очередь зарегистрировать в нем своих несовершеннолетних детей, а также фактически вселить их в занимаемое жилое помещение, что создаст для собственника дополнительные проблемы.

Согласно п. 30 Постановления Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 граждане считаются снятыми с регистрационного учета по месту пребывания в жилых помещениях, не являющихся местом их жительства, по истечении сроков, указанных в их заявлениях о регистрации по месту пребывания. При досрочном убытии гражданина из жилого помещения, не являющегося его местом жительства, этот гражданин либо лицо, предоставившее ему жилое помещение для временного проживания, обращается с заявлением в произвольной форме о снятии его с регистрационного учета по месту пребывания с указанием даты убытия (если такая дата известна) либо направляет заявление почтовым отправлением или через Единый портал в орган регистрационного учета, который производил регистрацию по месту пребывания этого гражданина.

Наличие временной регистрации временного жильца предоставляет ему только право на проживание в этом жилом помещении на определенный срок. Однако даже временная регистрация может, например, негативно отразиться на размере платы за коммунальные услуги, т.к. временные жильцы по общему правилу не несут ответственности за их неоплату. Наибольшее увеличение ожидает собственников в тех случаях, когда жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета электрической энергии, холодной и горячей воды. Если же собственник жилого помещения получает субсидию на оплату коммунальных услуг, то увеличение количества проживающих (зарегистрированных) лиц может нивелировать данную льготу по причине увеличения совокупного дохода его семьи.

Кроме того, проживая в жилом помещении, временные жильцы, по сути, могут делать все, что им хочется, например, принимать гостей и устраивать застолья с распитием алкоголя. Подобные мероприятия очень часто заканчиваются скандалами и ссорами, приводящими к нарушению прав и законных интересов соседей, жалобами в управляющую организацию, вызовом полиции. Возможна и такая ситуация, когда временный жилец взял банковский кредит и не погашает его, в связи с чем у собственника могут появиться проблемы с коллекторами. На адрес собственника жилого помещения могут приходиться и неоплаченные квитанции за различные правонарушения. Самыми

распространенными проблемами, с которыми сталкиваются собственники жилых помещений, предоставляющие их для проживания временным жильцам, - это порча имущества, бесхозяйное обращение с жилым помещением, а в отдельных случаях и кражи вещей собственника. Могут иметь место и другие ситуации, например, когда временные жильцы без ведома собственника производят за счет собственных средств какие-либо ремонтные работы в жилом помещении, покупают мебель, технику.

Чтобы избежать указанных проблем, необходимо придать данным правоотношениям официальный статус, позволяющий собственнику взыскать с временных жильцов материальный ущерб в случае причинения вреда принадлежащему ему имуществу, обязать оплачивать коммунальные услуги и т.д. Это возможно сделать путем заключения договора безвозмездного пользования жилым помещением (ст. 689 ГК РФ).

Кроме того, собственнику жилого помещения, предоставляющему его для проживания временным жильцам на срок более трех месяцев, важно помнить, что регистрация указанных граждан в жилом помещении должна быть временной, а не постоянной. По закону временные жильцы могут проживать в жилом помещении беспрепятственно только в течение срока временной регистрации, а если регистрация постоянная - делать это бессрочно, т.к. в связи с этим уже изменится их правовой статус, и они перестанут быть временными жильцами, а превратятся в членов семьи собственника жилого помещения либо нанимателей по договору коммерческого найма жилого помещения со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Сдача жилого помещения собственником внаем на основании договора коммерческого найма жилого помещения. Коммерческий наем жилого помещения является одним из основных и наиболее распространенных способов предоставления жилых помещений частного жилищного фонда для временного возмездного проживания граждан. Социально-экономическая обстановка в нашей стране заставляет граждан искать дополнительные источники доходов, среди которых ведущее место в сфере недвижимости принадлежит именно коммерческому найму жилья.

Применение термина "коммерческий" к договору найма жилого помещения. В пункте 1 ст. 671 ГК РФ дано понятие договора найма жилого помещения: "по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем". В приведенном определении отсутствует указание, что данный договор является коммерческим, однако это не мешает рассматривать данный договор таковым в теории, правоприменительной и судебной практике.

Но в то же время некоторые авторы, в частности, Е.В. Трушин, полагают, что применять термин "коммерческий" в отношении договора найма жилого помещения недопустимо, т.к. из гл. 35 ГК РФ не следует, что собственник обязательно должен извлекать прибыль от сдачи жилья внаем, т.е. закон не считает это коммерческой деятельностью и не обязывает к этому собственника жилого помещения. Кроме того, такое название договора найма противоречит ст. 682 ГК, согласно которой плата, установленная в договоре, не должна превышать максимальный размер платы за жилое помещение, установленный законом, и при принятии подобного закона не может быть и речи о прибыли, даже если договор и будет называться коммерческим <104>.

<104> См.: Трушин Е.В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и

найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства // Жилищное право. 2000. N 3. С. 5.

Существование такой позиции (на наш взгляд, совершенно необоснованной) вызывает необходимость рассмотрения вопроса о целесообразности применения термина "коммерческий" к договору найма жилого помещения.

"Коммерческий" (лат.) означает торговый <105>. Термин "коммерческий" применительно к договору найма жилого помещения указывает на вид жилищного фонда по целевому назначению (откуда предоставляются жилые помещения) и направленность соглашения на извлечение собственником дохода от использования своего имущества. Действительно, возмездный характер договора найма позволяет наймодателю получать доход от предоставления жилого помещения для проживания нанимателю. Под доходом при этом следует понимать "деньги или иные материальные ценности, получаемые от какого-нибудь рода деятельности" <106>.

<105> Современный словарь иностранных слов: около 20 000 слов. М.: Рус. яз., 1993. С. 293.

<106> См.: Словарь русского языка: 70 000 слов / Под ред. Н.Ю. Шведовой. 22-е изд., стер. М.: Рус. яз., 1990. С. 181.

В свою очередь, деятельность по предоставлению жилья на условиях договора найма не подпадает под определение предпринимательской деятельности, содержащееся в [п. 1 ст. 2 ГК РФ](#), т.к. не имеет своей основной целью систематическое получение прибыли, и ее вправе осуществлять любые лица, а не только зарегистрированные в качестве предпринимателей в установленном законом порядке.

Сущность рассматриваемого договора состоит в возмездном предоставлении жилья для проживания на определенный срок в целях удовлетворения жилищной потребности гражданина-нанимателя, что вовсе не предполагает систематичности сдачи жилья внаем и преследование в качестве основной цели извлечение прибыли. Так, в соответствии со [ст. 684 ГК РФ](#) наймодатель вправе отказаться от продления договора найма с нанимателем в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем, в т.ч. по причине необходимости жилья для собственного проживания. Кроме того, получаемый наймодателем от сдачи жилья внаем доход не рассматривается в качестве прибыли налоговым законодательством, прежде всего, [НК РФ](#). Так, объектом налогообложения физических лиц и организаций являются получаемые ими доходы, в частности, физические лица уплачивают налог на доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в РФ ([п. 1 ст. 208 НК РФ](#)), организации - налог на имущество, в т.ч. переданное во временное владение, в пользование ([п. 1 ст. 374 НК РФ](#)), налог на прибыль с доходов, полученных от сдачи имущества в аренду или иного его использования ([ст. 274, подп. 4 ч. 2 ст. 250 НК РФ](#)).

С учетом изложенного необходимо понимать "коммерческую природу" договора найма жилого помещения следующим образом: основная его цель состоит в удовлетворении жилищных потребностей граждан, что в то же время позволяет собственнику жилья извлекать доход в силу возмездности данного договора. Таким образом, в условиях рыночной экономики коммерческая направленность рассматриваемого договора (удовлетворение потребности в жилье на возмездной основе, предполагающей получение дохода) в полной мере отражает интересы его сторон.

Обозначенный в [гл. 35](#) ГК РФ договор найма жилого помещения, на наш взгляд, в полной мере отвечает всем признакам коммерческого договора, что отличает его от договора социального найма, преследующего потребительские цели (обеспечение жильем малоимущих и других нуждающихся в нем категорий граждан). В защиту своей позиции приведем следующие аргументы.

Во-первых, указание на коммерческий характер договоров найма, заключаемых в отношении жилых помещений, предоставляемых из жилищного фонда коммерческого использования, содержит [п. 4 ч. 3 ст. 19](#) ЖК РФ. Во-вторых, в настоящее время наем жилья независимо от жилищного фонда, из которого предоставляются жилые помещения, является возмездным, предполагающим наличие платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги ([ст. ст. 671, 678, 682](#) ГК РФ; [п. 5 ч. 3 ст. 67](#), [ст. ст. 153 - 157, ч. ч. 1, 5 ст. 100](#) ЖК РФ). При этом только по договорам социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования граждане при определенных условиях могут рассчитывать на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг [<107>](#). Договор же найма (коммерческого) предполагает несение гражданином расходов по оплате жилья и коммунальных услуг в полном объеме.

[<107>](#) См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 14.12.2005 N 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг" // СЗ РФ. 2005. N 51. Ст. 5547; [Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 N 541 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг" // СЗ РФ. 2005. N 36. Ст. 3706.

По мнению Е.А. Суханова, возмездность обозначенного в [гл. 35](#) ГК РФ договора найма жилого помещения, в отличие от договора социального найма, состоит в том, что он направлен на извлечение дохода наймодателем от сдачи жилого помещения внаем, и закон в настоящее время не ограничивает размер платы за жилье, устанавливаемой соглашением сторон [<108>](#). Указанная позиция Е.А. Суханова поддерживается практикующими юристами, обоснованно считающими, что коммерческим является договор найма жилого помещения с условием об оплате, значительно большей, чем по договору социального найма и договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, причем составной частью такой оплаты (помимо расходов на содержание жилья, капитальный ремонт, коммунальные услуги) выступает доход собственника жилья. Так, в г. Ульяновске (Заволжский район) ежемесячная плата за наем 1-комнатной квартиры в среднем составляет 6 000 - 12 000 руб., а в г. Москве - около 30 000 руб. и выше [<109>](#). Причем на размер стоимости найма не влияет такой критерий, заложенный в основу расчета размера платы за жилое помещение по договору социального найма, как объем площади жилого помещения, важным фактором определения цены найма выступает местонахождение жилья.

[<108>](#) См.: Гражданское право: В 4 т.: Учеб. для студентов вузов / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2008. Том 3: Обязательственное право. С. 596.

[<109>](#) Данные приведены из материалов, предоставленных федеральным агентством недвижимости "Эксперт".

Решением городской Думы Ульяновской области от 26.04.2017 N 44 установлены следующие размеры платы за пользование жилым помещением (табл. 2).

Таблица 2

Размеры платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования "Город Ульяновск"

N п/п	Категории жилых (многоквартирных) домов в зависимости от степени благоустройства	Размеры платы за наем жилья, руб. за 1 кв. м общей площади помещения в месяц	
		Дома с панельными, кирпичными, монолитными стенами	Дома со стенами из прочих материалов
1	Дома, имеющие все виды благоустройства, включая лифт и мусоропровод	8,38	7,31
2	Дома, имеющие все виды благоустройства, с лифтом, без мусоропровода	8,17	7,09
3	Дома, имеющие все виды благоустройства, без лифта, с мусоропроводом	7,95	6,88
4	Дома, имеющие все виды благоустройства, без лифта и мусоропровода	7,74	6,66
5	Дома с частичными коммунальными удобствами	7,52	6,45
6	Дома без коммунальных удобств	7,31	6,23

При этом расчет размеров платы произведен на основании:

1) параметров и коэффициентов, утвержденных Постановлением администрации города Ульяновска от 29.03.2017 N 686 "Об утверждении Положения о расчете размеров платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования "Город Ульяновск";

2) средней цены 1 квадратного метра общей площади на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании "Город Ульяновск", составляющей 42 986,88 руб. по итогам 2016 г., по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской

области (Ульяновскоблстат).

Таким образом, обозначенный в [гл. 35](#) ГК РФ договор найма (коммерческого), удовлетворяя потребности граждан в жилье, в то же время выполняет и другую цель - получение собственником дохода от сдачи жилья внаем.

В-третьих, по мнению некоторых авторов, положение [п. 1 ст. 682](#) ГК РФ о возможности законодательного ограничения платы за жилое помещение, предоставляемого по договору найма (коммерческого), не отвечает современным потребностям рыночной экономики, т.к. при принятии закона, устанавливающего максимальный размер платы за жилое помещение (если только речь не идет о социальном жилье), значительно сузится рынок жилья, сдаваемого на условиях договора найма (коммерческого), что может привести к обострению социальной ситуации в стране <110>.

<110> См.: Сосипатрова Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. N 4. С. 14; Мокроусова Л.М. [Договор коммерческого найма жилого помещения](#) // Нотариус. 2003. N 2. С. 22 - 23.

Данное утверждение является спорным, а требование [п. 1 ст. 682](#) ГК РФ, на наш взгляд, заслуживает особого внимания. По сути [п. 1 ст. 682](#) ГК РФ содержит в себе противоречие: с одной стороны, исходя из принципа свободы договора, обозначенного в [ст. 421](#) ГК РФ, предоставляет сторонам договора (коммерческого) найма жилого помещения право устанавливать размер платы за наем по взаимному соглашению, а с другой, - содержит возможность ограничения такого права. Возникает закономерный вопрос: для чего необходимо такое ограничение и сможет ли оно в случае, если все-таки соответствующий закон будет принят, существенно повлиять на заключение коммерческих договоров найма жилья? На наш взгляд, положение о возможном установлении государством максимального размера платы за наем необходимо рассматривать в качестве гарантии прав нанимателя как наиболее слабой стороны коммерческого договора найма.

Приведенные данные показывают существенную разницу в оплате социального и коммерческого жилья. Закрепляя договорный режим установления платы за наем жилого помещения при коммерческом найме в [п. 1 ст. 682](#) ГК РФ, законодатель тем самым позволяет собственнику систематически извлекать доход от сдачи жилья внаем, но в то же время в этом же [пункте](#) стремится оградить нанимателя от произвола со стороны собственника жилья, стремящегося зачастую к установлению неоправданно высокой наемной платы. На наш взгляд, такое государственное регулирование отношений коммерческого найма жилых помещений необходимо, т.к. ничем не ограниченная "свобода договора" неизбежно приведет к тому, что наниматель останется один на один с "дикой стихией рынка". Практика разумного ограничения свободы установления платы за коммерческий наем жилья уже давно используется, например, в Германии, где с 18.02.1974 (с изменениями и дополнениями) действует Закон о регулировании повышения наемной платы <111>, преследующий цель помешать ее стихийному росту и защитить нанимателя. Так, наймодатель вправе требовать согласия нанимателя на повышение платы за наем жилья лишь при соблюдении следующих условий:

<111> См.: Салтанова С.А. Защита прав нанимателя жилого помещения по законодательству Германии // Правоведение. 1994. N 3. С. 118 - 122.

1) размер наемной платы остается неизменным в течение года;

2) новый размер наемной платы не превышает размера наемной платы, обычной для данной местности и в домах аналогичного типа за последние четыре года;

3) в течение трех лет наемная плата не может повышаться более чем на 30%.

При этом размер платы за наем и ее повышение ставятся в зависимость от "возраста", благоустроенности предоставляемого жилья и взимаемой до этого платы: чем больше срок эксплуатации жилого помещения, тем меньше процент повышения наемной платы, и наоборот, если повышается благоустроенность жилья, например, за счет произведенных наймодателем улучшений, либо до этого взималась небольшая наемная плата, то процент, на который она может повыситься, увеличивается. Наймодатель обязан передать нанимателю письменное уведомление о повышении платы за наем жилья, в котором должны быть обоснованы причины такого повышения и содержаться точный расчет новых платежей. В свою очередь наниматель, получив такое уведомление, имеет право в течение двух месяцев проверять обоснованность повышения наемной платы и ее соответствие плате за наем, обычной для данной местности. При несогласии с повышением наемной платы в соответствии с указанным законом наниматель вправе предъявить иск об оспаривании согласия на повышение наемной платы, о взыскании излишне уплаченных сумм либо расторгнуть договор найма жилого помещения в одностороннем порядке.

На наш взгляд, как и в Германии, российский законодатель должен продумать меры защиты нанимателя от необоснованного завышения платы за наем жилья. В таком случае, даже если законодатель и воспользуется правом, обозначенным в [п. 1 ст. 682 ГК РФ](#), и примет соответствующий закон, то он не только не приведет к снижению предложения на рынке коммерческого найма жилья, но и станет эффективным инструментом защиты прав нанимателей. В настоящее же время можно констатировать, что рассматриваемая норма не имеет конкретных механизмов реализации на практике и остается невостребованной.

Резюмируя изложенное, можно сделать вывод, что договор найма жилого помещения, обозначенный в [гл. 35 ГК РФ](#), по своей природе является коммерческим, сущность его состоит в удовлетворении потребности граждан в жилье на возмездных началах, что, в свою очередь, предусматривает получение собственником жилья дохода от сдачи его внаем. Исходя из этого, считаем целесообразным включить наименование "коммерческий" в статьи [гл. 35 ГК РФ](#) применительно к договору найма жилого помещения.

Особенности правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Договор коммерческого найма и договор аренды жилого помещения. Позиция законодателя в вопросе правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения прослеживается довольно четко: гражданско-правовая природа рассматриваемого договора и, соответственно, отсутствие его правового регулирования в [ЖК РФ](#) обуславливают приоритетное действие норм [ГК РФ](#), возможность применения жилищного законодательства (норм [ЖК РФ](#)) к рассматриваемому договору строго ограничена императивными нормами [гл. 35 ГК РФ](#). Таким образом, гражданское и жилищное законодательство России устанавливают различные договорные формы пользования жилыми помещениями.

В [ст. ст. 671, 672 ГК РФ](#) выделены три договорные модели найма жилого помещения - договор социального найма жилого помещения, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договор найма жилого помещения, под которым фактически понимается

договор коммерческого найма. Жилищное законодательство, центральное место в системе которого занимает ЖК РФ, регламентирует отношения социального найма жилых помещений и не регулирует отношения, связанные с коммерческим использованием жилья, что, в свою очередь, свидетельствует о том, что договор найма (коммерческого) призван регулировать отношения, коренным образом отличающиеся от потребительского, социального использования жилых помещений.

Таким образом, на наш взгляд, действующим законодательством подготовлена правовая основа для регулирования договорных отношений найма жилых помещений - выделены и отдельно урегулированы договор социального найма, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договор найма жилого помещения, под которым подразумевается договор коммерческого найма.

На практике достаточно часто возникает вопрос: какой договор заключает собственник жилого помещения, предоставляя его для проживания нанимателям, - договор найма или аренды? Различая договоры социального и коммерческого найма жилого помещения, п. 2 ст. 671 ГК РФ упоминает случаи, когда жилые помещения предоставляются во владение и (или) пользование юридическим лицам, которые могут их использовать только для проживания граждан <112>.

<112> В этой связи следует отметить, что договор аренды жилого помещения по ГК РФ принципиально отличается от одноименного договора по Закону РФ от 24.12.1992 "Об основах федеральной жилищной политики". ГК РФ, в отличие от указанного Закона, подразумевает под арендатором не того, кто пользуется жилым помещением для удовлетворения своих личных потребностей в жилье, а совсем иных лиц, для которых право пользования жилым помещением означает, как вытекает из п. 2 ст. 671 ГК РФ, предоставление жилья гражданам для проживания в нем. Таким образом, ГК РФ устранил внутреннее противоречие, существовавшее в данном Законе, когда в аренду жилое помещение предоставлялось как гражданам, так и юридическим лицам, в результате чего сущностный признак найма - проживание - оказался утраченным. См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. **Договорное право**. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 657.

Такие отношения должны оформляться не договором найма, а договором аренды (гл. 34 ГК РФ) или иным договором, например, безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ) или договором строительного подряда, которым на основании ст. 747 ГК РФ предусмотрена обязанность заказчика передать подрядчику жилые помещения для проживания работников подрядчика на период строительства.

Поскольку жилое помещение не может использоваться юридическим лицом для целей своей деятельности (т.е. в качестве офисного помещения, магазина и т.д.), заключение указанных договоров для него не самоцель. Данные договоры всегда выступают промежуточным звеном для предоставления жилого помещения в пользование гражданам. Все названные договоры находятся вне сферы действия гл. 35 ГК РФ и регулируются нормами, относящимися к соответствующему виду договора, которые, в свою очередь, должны применяться с учетом установленных законом границ использования жилого помещения - для проживания в нем граждан, а также особенностей содержания и эксплуатации жилого помещения.

ГК РФ не содержит прямого ответа на вопрос о том, какой договор должен заключаться между пользователем жилого помещения по договору аренды или иному договору и гражданином. Это может

быть, как договор найма жилого помещения, так и договор субаренды (поднайма).

На наш взгляд, при решении данного вопроса следует отталкиваться не от природы промежуточного договора (аренды, ссуды и др.), а исходить из конечной цели, ради которой он заключается, - это удовлетворение жилищных потребностей граждан. Такая цель может быть достигнута только в рамках договора найма жилого помещения (если речь идет о возмездности пользования) или договора безвозмездного пользования (если плата не взимается). Практика заключения договоров субаренды вместо договоров найма жилого помещения, по нашему мнению, должна расцениваться как ущемление жилищных прав граждан по сравнению с жилищными правами нанимателя.

В качестве пользователей по договору аренды [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) называет только юридических лиц. Вопрос о субъектном составе договора аренды жилого помещения является спорным: одни авторы делают вывод, что он может быть заключен только между юридическими лицами, другие - что на стороне как арендатора, так и арендодателя может быть и гражданин, по крайней мере, индивидуальный предприниматель, третьи считают, что никаких ограничений в субъектном составе этого договора [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) не устанавливает.

Со своей стороны, позволим не согласиться ни с одной из перечисленных точек зрения, т.к. все они страдают определенной однобокостью, трактуя [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) в отрыве от [п. 1 указанной статьи](#). Если данный [пункт](#) рассматривать без учета [п. 1 ст. 671 ГК РФ](#), то смысл его заключается в ограничении субъектного состава договора аренды жилого помещения исключительно юридическими лицами, что, на наш взгляд, не корректно, т.к. стороной договора аренды жилья может быть и индивидуальный предприниматель, сдающий жилье внаем гражданам, - [пар. 1 гл. 34 ГК РФ](#) никаких ограничений по этому вопросу не содержит.

На наш взгляд, [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) нужно анализировать в совокупности с [п. 1 указанной статьи](#). Тогда можно прийти к следующим выводам. Во-первых, в силу необходимости установления законодательных границ использования жилого помещения, формулировка [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) имеет своей главной целью провести четкое разграничение договоров найма и аренды жилого помещения. Признаком, позволяющим их разграничить, является требование использовать жилое помещение непосредственно для проживания нанимателя-гражданина, т.е. в соответствии с его назначением, установленным императивной нормой закона. Во-вторых, [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) лишь определяет возможный круг договоров, которые могут быть использованы юридическими лицами для оформления владения и (или) пользования жилыми помещениями, исключив из него договор найма. В-третьих, поскольку рассмотренные промежуточные договора (аренды, ссуды и др.) находятся вне сферы действия [гл. 35 ГК РФ](#), смысл [п. 2 ст. 671 ГК РФ](#) заключается не в регулировании договора аренды жилого помещения и не в установлении ограничений в его субъектном составе, а во введении запрета для юридических лиц быть нанимателями в договоре.

Из приведенного в [п. 1 ст. 671 ГК РФ](#) определения видно, что договор коммерческого найма жилого помещения по своей юридической природе является консенсуальным, двусторонне-обязывающим, возмездным. Он заключается в отношении особого объекта - жилого помещения и имеет строго определенную цель - проживание в нем нанимателя. Данная договору коммерческого найма жилого помещения характеристика сближает его прежде всего с договором аренды.

Близость договора коммерческого найма и договора аренды обусловлена тем, что, являясь гражданско-правовыми, данные договоры направлены на возмездную передачу имущества во

временное владение и пользование. Различие состоит в том, что, как предусмотрено [ст. 606 ГК РФ](#), предметом договора аренды является "имущество", между тем в силу [п. 1 ст. 671 ГК РФ](#) предметом договора коммерческого найма служит конкретная разновидность имущества: жилое помещение, имеющее строго целевое назначение - проживание в нем нанимателя. Договор аренды жилого помещения ([п. 2 ст. 671 ГК РФ](#)), на что уже обращалось внимание, представляет собой одну из разновидностей аренды, а не найма жилого помещения. Это означает, что договор аренды в принципе может быть заключен по поводу любого имущества, в т.ч. и жилого помещения. Тем самым предмет у одного договора охватывает применительно к имуществу "все", а у другого - лишь "часть".

Такая близость договоров коммерческого найма и аренды долгое время заставляла некоторых авторов считать договор найма жилого помещения разновидностью договора имущественного найма - аренды. Так, согласно М.А. Кисляковой, существенных различий между договором аренды и договором найма вообще не существует, а разделение этих договоров проводится только в правоприменительной практике, которая исходит из того, что наем относится к жилым помещениям, а аренда - к нежилым. Общим признаком для обоих договоров выступает их предмет - недвижимость, следовательно, по мнению М.А. Кисляковой, нет необходимости выносить договор найма в отдельную главу [ГК РФ](#), а необходимо сделать договор аренды жилого помещения частным вариантом договора аренды. Термин "наем" целесообразно при этом оставить только для договора социального найма <113>.

<113> См.: Кислякова М.А. [Особенности правового регулирования](#) оборота жилой недвижимости // Современное право. 2003. N 10. С. 4 - 5.

На наш взгляд, с высказанной точкой зрения нельзя согласиться, т.к. важнейшим и существенным отличием договора коммерческого найма от договора аренды является его направленность на обеспечение потребности граждан в жилье. Выделение в [ГК РФ](#) такого признака имеет целью обозначить необходимость предоставления особых льгот и преимуществ одному из контрагентов - гражданину-потребителю. В связи с этим законодатель посчитал данный признак достаточным для выделения договоров найма жилого помещения в качестве самостоятельных договорных типов, отличных от других гражданско-правовых договоров. По этой же причине законодатель признал недостаточной ту относительную самостоятельность, которую приобрели бы договоры найма жилых помещений, если бы оказались включенными в тот тип договоров, под которым подразумевалась аренда. Данная позиция законодателя в настоящее время поддерживается большинством авторов, рассматривающих договор найма жилого помещения самостоятельным типом (видом) договоров <114>.

<114> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. [Договорное право](#). Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 680.

Сходство договора коммерческого найма и договора аренды, на наш взгляд, позволяет в случае необходимости применять общие положения договора аренды и отдельные положения договора аренды зданий и сооружений, являющихся, как и жилые помещения, недвижимым имуществом, по аналогии закона с целью восполнения пробелов в правовом регулировании договора коммерческого найма жилого помещения, при условии, что это не противоречит императивным требованиям [гл. 35 ГК РФ](#) и сущности рассматриваемого договора <115>.

<115> В гражданском праве применяется аналогия закона и аналогия права. Аналогия закона - это применение к отношениям, прямо не урегулированным законодательством, соглашением сторон или обычаями, норм, регулирующих сходные отношения. При отсутствии таких норм права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал гражданского законодательства (аналогия права).

Исходя из всего вышеизложенного можно сделать следующий вывод: специальным предметом регулирования для [гл. 35](#) ГК РФ является, прежде всего, договор коммерческого найма жилого помещения, который, в свою очередь, выступает основанием предоставления жилого помещения для проживания нанимателю-гражданину.

Понятие и существенные условия договора коммерческого найма жилого помещения. Содержание любого договора составляют его условия и, прежде всего, существенные условия. Согласно [п. 1 ст. 432](#) ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

[Глава 35](#) ГК РФ особо выделяет три условия договора коммерческого найма жилого помещения, посвящая каждому самостоятельную статью. Имеются в виду **предмет договора, цена (размер платы за наем) и срок**.

В силу [п. 1 ст. 432](#) ГК РФ **в любом договоре одно из условий о предмете считается безусловно существенным**. В соответствии со [ст. 673](#) ГК РФ жилое помещение является объектом рассматриваемого договора. В то же время в [ст. 62](#) ЖК РФ жилое помещение обозначено как предмет договора социального найма. Возникает закономерный вопрос: что следует понимать под "объектом" и "предметом" договора, как соотносятся между собой данные понятия и какое из них необходимо использовать в отношении жилого помещения, передаваемого по договору коммерческого найма?

В настоящее время дефиниция такой юридической категории, как предмет договора, в законодательстве отсутствует, что породило ряд разночтений в понимании предмета договора как в научном мире, так и в правоприменительной практике.

В свое время Г.Ф. Шершеневич обращал внимание на то, что "содержание договора, или, как неправильно выражается наш закон, предмет договора... есть то юридическое последствие, на которое направлена согласная воля двух или более лиц" <116>. По мнению Д.И. Мейера, "предметом договора всегда представляется право на чужое действие" <117>. Следует отметить, что в ст. 1528 Свода законов гражданских (т. X, ч. I) дореволюционной России подчеркивалось, что "договор составляется по взаимному согласию договаривающихся лиц. Предметом его могут быть или имущества, или действия". Очевидно, что рассматриваемый вопрос затрагивался уже в дореволюционном гражданском праве.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Общие положения" (книга 1) включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2001 (3-е издание,

стереотипное).

<116> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1998. С. 10.

<117> Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 1997. Ч. 2. С. 161.

Достаточно интересно эти положения регламентируются в зарубежном законодательстве. Так, Гражданский кодекс Калифорнии определяет предмет договора следующим образом: "Предметом договора является то, что сторона, получившая встречное удовлетворение, согласилась делать или не делать" (пар. 1595) <118>.

<118> См.: Основные институты гражданского права зарубежных стран / Под ред. В.В. Залесского. М.: Норма, 1999. С. 317.

Современные российские исследователи, как правило, отождествляют категории "предмет" и "объект договора". На общем фоне выделяются следующие позиции. Ф.И. Гавзе подразумевает под предметом всякого гражданско-правового договора действия, которые должен совершить должник, и объект, на который эти действия направлены <119>. О.С. Иоффе, М.И. Брагинский выделяют в договоре юридический объект - действия и материальный объект - вещь или иное благо, на которое направлено поведение <120>. В.В. Витрянский считает, что действия (бездействия) являются предметом всякого гражданско-правового договора, и выделяет в ряде договоров сложный предмет, состоящий из нескольких объектов <121>.

<119> См.: Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения). Минск, 1968. С. 26.

<120> См.: Иоффе О.С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. М., 1949. С. 119 - 134; Советское гражданское право / Под ред. О.С. Иоффе, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепахина. Л.: Изд-во ЛГУ, 1971. Т. 1. С. 168 - 172; Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 211; Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах. Минск: Наука и техника, 1967. С. 138 - 139; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. С. 224.

<121> См.: Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. N 6. С. 78 - 79.

Таким образом, в гражданско-правовой науке отсутствует единое понимание значения таких категорий, как предмет и объект договора. Подобная ситуация представляется недопустимой, поскольку разногласия по поводу предмета договора, по сути, означают разногласия по поводу того, какой гражданско-правовой договор считается заключенным.

При анализе ряда норм гражданского законодательства (ст. ст. 455, 554, 607, 826 ГК РФ и др.) можно сделать вывод, что основная цель, которую преследовал законодатель, возведя предмет договора в ранг существенного условия, состоит в том, чтобы стороны, заключая договор, индивидуализировали в нем тот объект материального (нематериального) мира, которого этот договор

непосредственно касается. Другими словами, законодатель предписывает сторонам четко определять в договоре объекты окружающего мира, в отношении которых возникают права и обязанности, т.е. те объекты, с которыми они должны совершить определенные действия.

Таким образом, предмет договора - объект, прежде всего, материального мира (вещь, имущество), на который непосредственно направлена или с которым непосредственно связана воля договаривающихся сторон и который достаточно индивидуализирован для того, чтобы отграничить его от других объектов. Поскольку в качестве предмета договора может выступать не только индивидуально-определенная вещь, но и родовая, то в этом случае степень индивидуализации предмета должна позволять отграничить его от вещей другой родовой принадлежности. В договорах о передаче вещи, к которым относится и договор коммерческого найма жилого помещения, воля сторон направлена на эту вещь, следовательно, она и будет предметом.

Итак, исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы. Договор коммерческого найма является основанием возникновения обязательства, в силу которого наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 2 ст. 307, п. 1 ст. 671 ГК РФ). Общеизвестно, что объектом обязательства согласно п. 1 ст. 307 ГК РФ именуют то, на что направлена обязанность должника в обязательстве (и, соответственно, право требования кредитора), т.е. определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия.

Таким образом, действия субъектов обязательственного правоотношения из договора коммерческого найма по предоставлению жилого помещения во владение и пользование являются объектом данного договора, а в качестве предмета обязательства и, соответственно, договора выступает вещь, имущество, а именно - жилое помещение. В статье 673 ГК РФ и ст. 62 ЖК РФ речь идет о жилом помещении, но в одном случае законодатель признает его объектом договора, а в другом - предметом, необоснованно отождествляя данные важнейшие понятия, используя их как синонимы. На наш взгляд, в ст. 673 ГК РФ по существу определен предмет договора коммерческого найма, а не его объект, в связи с чем необходимо использовать правила ст. 62 ЖК РФ, где жилое помещение верно обозначено в качестве предмета договора, приведя ст. 673 ГК РФ в соответствие со ст. 62 ЖК РФ.

Таким образом, **применительно к договору коммерческого найма жилое помещение необходимо считать предметом данного договора.** Соответственно, рассматриваемый договор может признаваться заключенным только в случае, если он включает признаки, достаточным образом индивидуализирующие передаваемое жилое помещение, т.е. условие о предмете договора коммерческого найма должно отвечать на вопрос о том, какое именно жилое помещение передается внаем. Так, в договоре следует указать местонахождение жилого помещения, его размер, техническое состояние, инвентаризационную стоимость, степень износа дома и т.д. Отсутствие возможности определить, о передаче какого именно жилого помещения идет речь, влечет за собой признание договора коммерческого найма жилого помещения незаключенным.

В связи с изложенным в целях единообразного понимания и применения на практике **необходимо закрепить в ст. 673 ГК РФ жилое помещение в качестве предмета договора коммерческого найма.**

Законом не ограничивается общая площадь жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма. Размер жилого помещения зависит от желания нанимателя и его финансовых возможностей.

Жилое помещение по договору коммерческого найма предоставляется из жилищного фонда коммерческого использования (п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК), особенность которого состоит в том, что в него могут входить жилые помещения, как находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, так и находящиеся в государственной и муниципальной собственности, за исключением жилых помещений социального (т.е. не связанного с извлечением дохода) использования и жилых помещений специализированного фонда.

Резюмируя изложенное, учитывая требования, предъявляемые законодательством к жилым помещениям, рассмотренные ранее, предлагаем следующее определение предмета договора коммерческого найма: **"изолированное, пригодное для постоянного проживания граждан жилое помещение, являющееся недвижимым имуществом и отвечающее установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (жилой дом, квартира, часть жилого дома, часть квартиры)"**.

Условию о цене договора коммерческого найма посвящена ст. 682 ГК РФ. Кроме того, указание на предоставление жилого помещения "за плату" включено в определение данного договора в ст. 671 ГК РФ в качестве одного из основных его признаков. Цена в договоре коммерческого найма жилого помещения определяется по соглашению сторон (п. 1 ст. 682 ГК РФ).

Положение о договорном характере платы за коммерческий наем жилого помещения вовсе не означает, что она устанавливается сторонами произвольно, безосновательно. Так, размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда зависит от общей площади занимаемого жилого помещения, от его качества и благоустроенности, месторасположения дома (ч. ч. 2, 4 ст. 156 ЖК РФ). Думается, что и стороны договора коммерческого найма жилого помещения при согласовании условия об оплате исходят из перечисленных выше критериев.

Как уже отмечалось, ГК РФ допускает установление в законодательстве максимального размера платы за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма. Из этого ограничения следует, что в случаях, когда договорная цена окажется выше установленного законом максимума, соответствующее условие должно быть признано недействительным с последствиями, предусмотренными ст. 180 ГК РФ. В результате договор можно считать все же заключенным, с тем, однако, что условие о цене будет действовать в размере, равном указанному в законе максимуму. Поскольку противоречащее закону договорное условие о цене является не просто недействительным, а именно ничтожным, в случаях, когда наниматель уже успеет произвести оплату, исходя из цены, предусмотренной в договоре, т.е. выше законного максимума, за ним сохранится право взыскать с наймодателя разницу в цене. Из тех же соображений следует признать, что если наниматель произвел оплату, хотя и в меньшем против обусловленного договором размере, но в пределах законного максимума, наймодатель не сможет требовать применения к нанимателю тех неблагоприятных последствий, которые предусмотрены на случай нарушения обязанностей по оплате жилья <122>.

<122> Брагинский М.И., Витрянский В.В. [Договорное право](#). Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 709.

Как уже отмечалось, законодатель пока еще не воспользовался предусмотренной в ГК РФ возможностью и, соответственно, не ввел максимального предела платы за предоставленное по договору коммерческого найма жилое помещение.

Вопрос о том, можно ли считать условие о цене (размере платы за наем жилого помещения) существенным условием рассматриваемого договора, является дискуссионным. М.И. Брагинский полагает, что цена не должна рассматриваться в качестве существенного условия, и при отсутствии в договоре коммерческого найма соответствующего условия следует руководствоваться [п. 3 ст. 424 ГК РФ](#), который предусматривает, что в случаях, когда в возмездном договоре цена не указана и не может быть определена, исходя из условий договора, оплату следует производить "по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги". Таким образом, отсутствие в договоре коммерческого найма условия о цене, по мнению М.И. Брагинского, относится "к числу устранимых недостатков договора, и по этой причине неупоминание в договоре цены найма само по себе не влечет признания его незаключенным" <123>.

<123> [Там же](#). С. 710.

Брагинский также отмечает, что статьи [гл. 35 ГК РФ](#), в отличие от статей, посвященных купле-продаже недвижимости ([п. 1 ст. 555 ГК РФ](#)), не предусматривают следующего жесткого последствия: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене договор считается незаключенным. С рассмотренной точкой зрения М.И. Брагинского не согласен В.В. Витрянский, полагающий, что цена должна являться существенным условием всякого возмездного договора <124>. Данная позиция поддерживается и другими авторами.

<124> См.: Витрянский В.В. Существенные условия договора // *Хозяйство и право*. 1998. N 7. С. 4.

Как показывает практика, зачастую бывает очень сложно определить цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество. Применительно к коммерческому найму плата за наем жилых помещений значительно различается не только в зависимости от площади сдаваемого жилья, но и от его местоположения, других факторов, например, этажности, мебелированности, стороны света, на которую выходят окна, и даже вида из окон. При этом стороны рассматриваемого договора не всегда владеют достаточной и достоверной информацией о расценках платы за наем того или иного жилья.

В зарубежном законодательстве, в частности, в ст. 9 Закона, регулирующего отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай, цена признается существенным условием договора найма <125>.

<125> Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). См. текст данного Закона на сайте: Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL: <https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения 18.12.2018).

Исходя из изложенного, считаем, что применение [п. 3 ст. 424 ГК РФ](#) к договору коммерческого найма жилого помещения не является целесообразным. Принимая во внимание коммерческую направленность рассматриваемого договора, а также то, что предметом договора является

индивидуально-определенный объект - жилое помещение, относящееся к недвижимому имуществу, считаем, что в данном случае необходимо руководствоваться **п. 1 ст. 654 ГК РФ**, в соответствии с которым договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным, кроме того, к данному договору не применяются правила определения цены, предусмотренные **п. 3 ст. 424 ГК РФ**. Таким образом, **цену договора коммерческого найма жилого помещения необходимо признать по аналогии закона, со ссылкой на п. 1 ст. 654 ГК РФ, существенным условием рассматриваемого договора со всеми вытекающими из этого последствиями.**

Исходя из принципа неизменности договоров, **ГК** закрепил общее правило, в силу которого размер платы за жилое помещение, установленный в договоре, может быть изменен лишь путем соглашения сторон, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором (**п. 2 ст. 682 ГК РФ**).

Применительно к договору коммерческого найма условия, регламентирующие порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, должны быть согласованы сторонами в договоре. Возможность предварительной оплаты, отсрочки, рассрочки, оплаты жилья и коммунальных услуг частями должна быть обязательно согласована с наймодателем.

Плата за жилое помещение обычно вносится в денежной форме, однако по соглашению сторон возможны и другие формы оплаты. К примеру, на практике часто жилое помещение сдается внаем при условии, что наниматель в счет наемной платы сделает капитальный ремонт. На наш взгляд, в договоре коммерческого найма, сославшись по аналогии закона на **п. 2 ст. 614 ГК РФ**, можно предусмотреть сочетание различных форм платы за наем. Так, наниматель может:

- 1) периодически или единовременно вносить платежи в твердой денежной сумме;
- 2) выплачивать часть дохода, полученного от профессиональной и предпринимательской деятельности в жилом помещении;
- 3) предоставлять наймодателю определенные услуги;
- 4) передать наймодателю обусловленную договором вещь в собственность или в аренду;
- 5) производить в счет наемной платы обусловленные договором затраты на улучшение жилого помещения.

Стороны могут установить и иные формы оплаты. Плата за наем может также производиться как в наличной, так и в безналичной форме.

Исходя из всего вышеизложенного, предлагаем следующую редакцию **п. 1 ст. 682 ГК РФ**: **"договор коммерческого найма жилого помещения должен предусматривать размер платы за жилое помещение (платы за наем). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере платы за жилое помещение договор коммерческого найма жилого помещения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются"**.

Срок в договоре коммерческого найма жилого помещения. Важнейшим признаком договора коммерческого найма является его срочность. Законодатель счел оптимальным и предусмотрел в

качестве предельного для договора коммерческого найма срок его действия, не превышающий пяти лет (ст. 683 ГК РФ). Договор считается заключенным на пять лет, если иной срок не определен в договоре либо если этот срок превышает пять лет. **По срочности ГК РФ выделяет 2 вида договоров коммерческого найма, что имеет большое практическое значение:**

1. Долгосрочный договор коммерческого найма (от 1 года до 5 лет) дает определенную устойчивость правовому положению нанимателя по этому договору, которая выражается, во-первых, в том, что истечение указанного в договоре срока не является безусловным основанием для его прекращения, даже если договор был заключен на максимально допустимый законом срок - пять лет (в отличие от аналогичной ситуации по договору аренды п. 3 ст. 610 ГК РФ). По истечении срока долгосрочного договора коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ). Такое право отсутствует у нанимателя по краткосрочному договору коммерческого найма жилого помещения. Во-вторых, при долгосрочном договоре коммерческого найма значительно шире, по сравнению с краткосрочным договором, круг прав нанимателя: он имеет право с согласия наймодателя вселять в жилое помещение других граждан (ст. 679 ГК РФ), вселять временных жильцов (ст. 680 ГК РФ), передавать часть или все нанятое им жилое помещение поднайма по договору поднайма (ст. 685 ГК РФ).

2. Краткосрочный договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до одного года, при этом значительно сужаются правомочия нанимателя жилого помещения (п. 2 ст. 683 ГК РФ). Наниматель не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, вселять в жилое помещение других лиц, временных жильцов, заключать договор поднайма жилого помещения. Однако эти правила диспозитивны: по соглашению сторон наниматель в договоре краткосрочного найма может быть наделен соответствующими правами.

По общему правилу условие о сроке в договоре коммерческого найма не относится к числу существенных. Исключение из этого правила составляют предусмотренные п. 1 ст. 432 ГК РФ случаи, при которых по заявлению одной из сторон по поводу определенного условия должно быть достигнуто соглашение. Таким образом, условие о сроке договора становится существенным, равно как и любое другое договорное условие.

Срок в договоре найма жилого помещения по-разному регламентируется в зарубежном законодательстве. В соответствии со ст. 5 Закона, регулирующего отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай, срок договора найма признается его существенным условием и должен быть обязательно определен в договоре. При этом если условие о сроке отсутствует, то договор найма считается действующим на период выплаты наемной платы, заключение бессрочных договоров не допускается <126>. Согласно Гражданскому кодексу Италии минимальный срок, на который заключается договор найма, составляет 4 года, максимальный - весь срок жизни нанимателя плюс два года со дня его смерти (т.е. договор продолжает действовать в отношении наследников умершего нанимателя). Законодательство Венгрии предусматривает заключение договора найма жилья как на определенный, так и на неопределенный срок, либо до наступления оговоренных условий <127>.

<126> Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). См. текст данного Закона на сайте: Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL:

<https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения: 18.12.2018).

<127> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 128.

Интересно урегулирован вопрос о сроке договора найма мебелированного жилого помещения в [ст. 1758](#) Французского гражданского кодекса (ФГК): такой договор считается заключенным на год, если в нем указана годовая плата за наем, на месяц - если указана месячная плата, на один день - если в договоре указана плата за день <128>. На наш взгляд, рассмотренное положение применимо в отношении краткосрочного договора коммерческого найма, т.к. позволяет учитывать непродолжительные сроки найма (месяц и даже сутки). Кроме того, анализ [ст. 1758](#) ФГК еще раз указывает, что в договоре коммерческого найма существенным условием выступает не срок, а цена.

<128> Французский гражданский кодекс / Науч. редактирование и предисловие канд. юрид. наук Д.Г. Лаврова, перевод с французского А.А. Жуковой, Г.А. Пашковской. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004.

С целью обеспечения стабильности отношений сторон по договору коммерческого найма законодатель признает за нанимателем преимущественное право перед любым другим лицом по истечении срока действия долгосрочного договора заключить договор коммерческого найма жилого помещения с наймодателем на новый срок ([ст. 684](#) ГК РФ). Соответственно, не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия договора наймодатель обязан предложить по своему выбору один из трех вариантов:

- 1) заключить договор на новый срок на прежних условиях;
- 2) заключить договор на новый срок на иных условиях;
- 3) предупредить о желании прекратить действие договора, объясняя это тем, что принял решение вообще не сдавать жилое помещение кому бы то ни было в течение не менее одного года ([ст. 684](#) ГК РФ).

ГК РФ допускает внесение наймодателем предложения о заключении договора на новый срок, но на иных условиях. Такое предложение об изменении условий договора приобретает силу только с согласия нанимателя. Свои новые условия вправе на тех же основаниях выдвинуть и наниматель, с тем, однако, что такое условие не должно выражаться в увеличении числа лиц, которые в силу договора должны с ним совместно проживать. Подобное требование нанимателя [ст. 684](#) ГК РФ считает заведомо неприемлемым, т.к. оно ущемляет права наймодателя.

Если в течение трех месяцев до момента истечения срока действия договора никаких предложений от наймодателя не поступит, а сам наниматель, в свою очередь, никаких возражений против заключения договора на новый срок не представит, договор считается заключенным на прежних условиях и на тот же срок ([ст. 684](#) ГК РФ). В данном случае речь идет о так называемом пассивном варианте продления договора - по умолчанию <129>.

<129> Существует два основных варианта продления или возобновления договора: 1) активный вариант имеет место, когда продление (возобновление) договора предусматривается в дополнительном соглашении или в документах, которыми обмениваются стороны (один из документов содержит предложение о продлении (возобновлении) договора, второй - согласие на принятие такого предложения); 2) при пассивном варианте продление (возобновление) договора связывается в законе или в договоре с отсутствием возражений со стороны контрагента по поводу сохранения договорных отношений после окончания первоначального срока действия договора (заявление о возражениях, как правило, должно быть сделано за определенный срок до окончания договора, увеличение срока при этом обуславливается волеизъявлением сторон, выражающимся в бездействии). См. подробнее: Батянов М.В. Правовая квалификация продления и возобновления договора аренды // Закон. 2005. N 3. С. 12.

Статья 684 ГК РФ содержит указание на то, что договор коммерческого найма жилого помещения может быть:

- заключен на тех же или иных условиях на новый срок;
- продлен на тех же условиях и на тот же срок, что и заключенный ранее договор.

В первом случае, несомненно, речь идет о возникновении нового обязательства, т.к. изменятся условия договора. Во втором случае качественных изменений в договоре не происходит, но говорить о том, что стороны таким образом продлили договор, не совсем точно, т.к. продление подразумевает активные положительные действия сторон по изменению условий договора, прежде всего, условия договора о сроке в сторону его увеличения. В данном же случае продление договора происходит по умолчанию (стороны не предпринимают активные действия по изменению условий договора, следовательно, существующие условия договора их устраивают), срок договора найма не увеличивается (остаётся тем же), значит, целесообразнее говорить о возобновлении (перезаключении) договора коммерческого найма на тех же условиях и на тот же срок.

Лингвистический анализ позволяет сделать вывод о неравнозначности терминов "продление" и "возобновление". Если обратиться к толковым словарям, то глагол "продлить" означает "сделать более длительным, увеличить срок", а глагол "возобновить" - "начать снова". Исходя из приведенных значений, применительно к договору коммерческого найма продление должно рассматриваться как изменение условия договора о сроке в сторону его увеличения, а возобновление - как перезаключение договора <130>.

<130> См.: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1995. С. 93, 608.

В правовой литературе и в действующем законодательстве термины "продление" и "возобновление" часто не разграничиваются и используются как синонимы <131>, что не совсем верно. Современная судебная практика пошла по пути признания как продления, так и возобновления договора в качестве особого способа перезаключения договора. По мнению М.В. Батянова, такой подход в судебной практике является неверным, т.к. продление и возобновление договора по умолчанию не приводят к возникновению нового договорного правоотношения; продление и возобновление договора по умолчанию следует рассматривать как различные варианты изменения договора, реализуемые с целью сохранения обязательственного отношения между его субъектами <132>.

<131> Например, М.И. Брагинский полагает, что при продлении договора коммерческого найма по умолчанию "договор считается заключенным на прежних условиях и на новый срок". См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. **Договорное право**. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 711. В **ст. 621** ГК РФ говорится о возобновлении договора аренды на неопределенный срок, а в **ст. 684** ГК РФ - о продлении договора найма жилого помещения на тех же условиях и на тот же срок. При этом механизм возобновления и продления договора по умолчанию в своей основе в обоих случаях идентичен, различается лишь срок, на который, соответственно, возобновляются и продляются договоры: при аренде он является неопределенным, а при найме - определенным.

<132> См. подробнее: Батянов М.В. Правовая квалификация продления и возобновления договора аренды // Закон. 2005. N 3. С. 13 - 14.

Термин "возобновление" договора применительно к рассмотренной ситуации используется и в зарубежном законодательстве. Так, согласно **ст. 1737** ФГК, **пар. 565 - 569** ГГУ если по истечении срока договора найма наниматель при отсутствии возражений наймодателя продолжает пользоваться вещью, то договор считается возобновленным на неопределенное время или установленный законом срок <133>. В соответствии со ст. 36 ЖК Республики Узбекистан, если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях <134>. Аналогичное правило предусмотрено и в ст. 6 Закона, регулирующего отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай: если наниматель продолжает пользоваться предметом найма после истечения срока договора, и возражения со стороны наймодателя отсутствуют, то договор возобновляется на тех же условиях и на тот же срок <135>.

<133> См.: Гражданское уложение Германии: введ. закон к Гражд. уложению; пер. с нем. / В. Бергман, введ., сост., науч. редакторы - А.Л. Маковский и др. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006; Гражданское уложение Германии. Серия "Германские и европейские законы" / Бергман В.М., 2004; Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. С. 299 - 300.

<134> Жилищный кодекс Республики Узбекистан, утв. Законом РУз от 24.12.1998 N 713-1 (с изм., внесенными Законом РУз от 20.08.2015 N ЗРУ-391).

<135> Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). См. текст данного Закона на сайте: Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL: <https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения: 18.12.2018).

Таким образом, применительно к договору коммерческого найма жилого помещения в случае "продления" данного договора по умолчанию (**ст. 684** ГК РФ) следует употреблять вместо термина "продление", который предполагает увеличение срока договора, термин "возобновление", т.к. в этом случае договор продолжает действовать на тех же условиях и на тот же срок. Отсюда целесообразно заменить в **ч. 2 ст. 684** ГК РФ: "...а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок" на "...а наниматель не отказался от продления договора, договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок".

Как уже указывалось, наниматель по краткосрочному договору коммерческого найма не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, и, соответственно, такой договор, в отличие от долгосрочного, не может быть возобновлен на новый срок по умолчанию, если, конечно, иное не установлено соглашением сторон (п. 2 ст. 683 ГК РФ). Указанное правило, по мнению законодателя, необходимо для реализации коммерческой направленности рассматриваемого договора, т.к. наймодаделец больше заинтересован в заключении краткосрочных, а не долгосрочных договоров найма. При краткосрочном договоре найма значительно сужается объем прав нанимателя и, соответственно, снижаются риски наймодателя, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением нанимателем своих обязанностей по договору. Но как быть в ситуации, если по окончании срока действия краткосрочного договора коммерческого найма фактические отношения сторон продолжают и ни одна из них не возражает против этого? Данный вопрос остался за рамками гл. 35 ГК РФ.

Как уже было рассмотрено, долгосрочный договор коммерческого найма возобновляется по умолчанию (при отсутствии возражений сторон) на тех же условиях и на тот же срок. Требование п. 2 ст. 683 ГК РФ носит диспозитивный характер, следовательно, вопрос о последствиях пользования жилым помещением по окончании срока краткосрочного договора коммерческого найма (при отсутствии возражений сторон) можно решить по аналогии с возобновлением долгосрочного договора найма по умолчанию, а также с учетом п. 2 ст. 621 ГК РФ. Таким образом, краткосрочный договор коммерческого найма по окончании его срока действия при отсутствии возражения сторон может быть возобновлен на тех же условиях и на тот же срок. Данное положение не приведет к расширению прав нанимателя по договору и не вступит в противоречие с п. 2 ст. 683 ГК РФ.

Исходя из вышеизложенного, предлагаем внести следующие дополнения в п. 2 ст. 683 ГК РФ: **"если наниматель по краткосрочному договору коммерческого найма продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок"**.

Закон защищает нанимателя от недобросовестных действий наймодателя. Имеется в виду, что, если в течение года с момента прекращения действия договора по причине объявленного им решения больше не сдавать жилое помещение внаем наймодаделец все же заключит с кем-либо договор, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ст. 684 ГК РФ). А это означает, что ранее заключенный договор должен считаться действующим на прежних условиях и на тот же срок, а наймодателю придется возместить нанимателю причиненные недобросовестными действиями убытки (по аналогии с ч. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Представляется логичным само установление ответственности за нарушение столь значимого правила поведения участника правоотношения. Однако несмотря на то что **статья** не указывает на обязательные последствия, которые повлечет такое обращение, а лишь декларирует право на обращение с требованием о наступлении таких последствий, содержание ее не бесспорно. Следует предположить, что при рассмотрении данного спора суд будет оценивать следующие обстоятельства:

- 1) необходимость защиты нарушенного права прежнего нанимателя;
- 2) учет интересов добросовестной стороны в новом договоре коммерческого найма;
- 3) обстоятельства (и, прежде всего, уважительные причины), в связи с которыми наймодаделец отказался от своего решения и сдал жилье внаем другому нанимателю, например, не зная

местонахождение прежнего нанимателя.

В первую очередь суду придется сопоставлять значимость защиты нарушенного права прежнего нанимателя (в [статье](#) никак не оговаривается его нуждаемость в жилье на момент обращения с таким требованием) и права на жилье нового нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан. Признание вновь заключенного договора коммерческого найма недействительным существенным образом затронет интересы последнего, т.к. приведет к выселению из жилого помещения без возмещения убытков и морального вреда, что не может, на наш взгляд, являться справедливым и правомерным. В итоге суду для решения такой непростой ситуации придется выяснить, насколько уважительными были причины подобного поведения наймодателя. На наш взгляд, к уважительным причинам можно отнести тяжелое материальное положение наймодателя и членов его семьи, болезнь, в связи с которой требуется дорогостоящее лечение и лекарства, и т.п.

Таким образом, требования нанимателя по [ч. 4 ст. 684](#) ГК РФ следует признать обоснованными, если поведение наймодателя не было продиктовано уважительными причинами. В связи с изложенным редакция [ч. 4 ст. 684](#) ГК РФ должна излагаться следующим образом: **"если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем без уважительных причин заключил договор коммерческого найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор"**.

С учетом всего вышеизложенного предлагаем следующее определение договора коммерческого найма жилого помещения: **"по договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне - гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона - гражданин (наниматель) - обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства"**.

Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения. Сторонами договора коммерческого найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. **Наймодателем** может быть любой субъект гражданского права (физические, юридические лица, публичные образования) с соблюдением общих требований о правоспособности и дееспособности, владеющий жилым помещением на праве собственности либо наделенный в силу прямого указания закона или по воле собственника правом на передачу жилого помещения внаем. Кроме того, в силу требования [ст. 675](#) ГК РФ переход права собственности на занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение (замена наймодателя) не влечет расторжения или изменения этого договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма. Приведенная норма означает, что обязательственные права нанимателя поставлены выше вещных прав нового собственника. Аналогичная норма содержится и в законодательстве зарубежных стран ([ст. ст. 1743, 1744](#) ФГК, [пар. 571](#) ГГУ, [ст. 814](#) ГК Украины, [ст. 604](#) ГК Республики Узбекистан) <136>. Главная цель этой нормы - защита интересов нанимателей.

<136> Французский гражданский кодекс / Науч. редактирование и предисловие канд. юрид. наук

Д.Г. Лаврова, перевод с французского А.А. Жуковой, Г.А. Пашковской. СПб.: Изд-во "Юридический центр Пресс", 2004; Гражданское уложение Германии: Ввод. закон к Гражд. уложению; пер. с нем. / В. Бергман, введ., сост., науч. редакторы - А.Л. Маковский и др. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006; Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 N 435-IV; Гражданский кодекс Республики Узбекистан от 29.08.1996 N 257-I (в ред. от 20.08.2015 N ЗРУ-391).

Нанимателем в рассматриваемом договоре может быть только гражданин ([п. 1 ст. 677 ГК РФ](#)). По общему правилу гражданин-наниматель как сторона в договоре должен быть полностью дееспособным ([ст. 21 ГК РФ](#)). Каких-либо особых требований, касающихся дееспособности граждан-нанимателей, [гл. 35 ГК РФ](#) не устанавливает. Вместе с тем важно учитывать, что согласно [п. 2 ст. 20 ГК РФ](#) местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, а также граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей, опекунов. Таким образом, указанные граждане не могут быть стороной в договоре коммерческого найма жилого помещения. Обычно они относятся к гражданам, постоянно проживающим совместно с нанимателем в жилом помещении ([ст. 677 ГК РФ](#)).

Существует мнение, что нанимателем может выступать только совершеннолетний гражданин. Такой вывод делается из [п. 1 ст. 686 ГК РФ](#), устанавливающего право на замену нанимателя одним из совершеннолетних граждан, проживающих совместно с ним. Однако эта норма рассчитана на конкретную ситуацию - замену нанимателя в договоре. В то же время в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях и при этом допускается замена выбывшего нанимателя одним из постоянно проживающих с ним граждан по общему согласию между ними уже без указания о совершеннолетии. Если такое согласие не достигнуто, то все граждане (не обязательно совершеннолетние), постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Отсутствие в [п. 2 ст. 686 ГК РФ](#) жесткого требования о совершеннолетии, полной дееспособности нового нанимателя (нанимателей) связано с исключительностью возникающей при этом ситуации, когда прежний наниматель выбывает из жилого помещения, в т.ч. в связи со смертью, а в данном жилом помещении, например, остается проживать 16-летний подросток, имеющий самостоятельный заработок, иной источник существования, но не обеспеченный жильем. Поскольку по достижении 14 лет гражданин может проживать отдельно от родителей, усыновителей, попечителей, за ним следует признать возможность быть нанимателем по договору коммерческого найма жилого помещения. Этот вывод подкрепляется и тем, что с 14 лет гражданин сам, пусть и с согласия законных представителей, совершает сделки, несет самостоятельную имущественную ответственность по своим обязательствам ([ст. 26 ГК РФ](#)).

Вообще установление взаимосвязи прав нанимателя жилого помещения с наступлением совершеннолетия, на наш взгляд, нельзя признать удачным. Возможность участия граждан в сделках определяется их правоспособностью, а в сделках, которые не могут быть совершены через законного представителя, также объемом дееспособности. Нанимателем по договору коммерческого найма, прежде всего, является полностью дееспособный гражданин, который в полном объеме может осуществлять свои права, исполнять обязанности и нести ответственность по данному договору. При этом в отдельных случаях (брак - [п. 2 ст. 21 ГК](#); эмансипация - [ст. 27 ГК](#)) дееспособность возникает у гражданина в полном объеме до совершеннолетия. Анализ [ст. 686 ГК РФ](#) позволяет сделать вывод, что [п. 1 данной статьи](#) необоснованно ограничивает возможный круг нанимателей по договору коммерческого найма жилого помещения исключительно совершеннолетними гражданами, в то время как [п. 2 этой же статьи](#), впрочем, как и остальные статьи [гл. 35 ГК РФ](#), никаких ограничений не содержит.

Таким образом, **п. 1 ст. 686** ГК РФ запрещает гражданам, вступившим в брак до достижения 18-летнего возраста, а также эмансипированным гражданам быть нанимателями по договору коммерческого найма, что означает, на наш взгляд, ничем не обоснованное ограничение их правосубъектности и противоречит **п. 2 ст. 21, ст. 27** ГК РФ. На данное обстоятельство обратила внимание И.В. Чечулина, которая полагала необходимым в основу жилищных правоотношений, возникающих из договора коммерческого найма, поставить не факт совершеннолетия, а наличие дееспособности гражданина в полном объеме <137>.

<137> См.: Чечулина И.В. Правовое регулирование коммерческого найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук / И.В. Чечулина. М.: Московский юридический институт МВД РФ, 1999. С. 8 - 11.

В соответствии с **ч. 2 ст. 82** ЖК РФ дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Таким образом, право нанимателя на изменение договора социального найма обуславливается не его совершеннолетием, а наличием дееспособности в полном объеме.

Резюмируя изложенное, полагаем, что в договоре коммерческого найма **наниматель может быть заменен полностью дееспособным гражданином**, а не совершеннолетним, как предусмотрено в **п. 1 ст. 686** ГК РФ. Поэтому следует в **п. 1 ст. 686** ГК РФ **заменить слова "одним из совершеннолетних граждан" на слова "одним из полностью дееспособных граждан"**, что создаст возможность быть нанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения для эмансипированных несовершеннолетних и граждан, вступивших в брак до достижения 18-летнего возраста.

Существенные отличия в правовом регулировании социального и коммерческого найма жилых помещений усматриваются в **определении круга лиц, пользующихся жильем вместе с нанимателем**. В жилищном законодательстве используется понятие "члены семьи нанимателя", к которым в соответствии с **ч. 1 ст. 69** ЖК РФ относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство <138>. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Члены семьи нанимателя должны быть обязательно указаны в договоре социального найма жилого помещения (**ч. 3 ст. 69** ЖК РФ).

<138> В соответствии с **п. 25** Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ" под ведением общего хозяйства, являющегося обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

При регулировании отношений коммерческого найма жилых помещений законодатель отказался

от термина "члены семьи нанимателя", заменив его категорией постоянно проживающих с нанимателем граждан (ст. 677 ГК РФ). При этом ГК РФ не требует, чтобы такие граждане вели с нанимателем общее хозяйство и таким образом были членами его семьи. ГК также не устанавливает никаких критериев для определения круга этих лиц. По существу, их определяет сам наниматель и указанные граждане, но для того, чтобы лицо подпало под эту категорию, оно должно быть указано в договоре коммерческого найма жилого помещения либо при его заключении, либо в любой другой момент в течение срока его действия (п. 2 ст. 677 ГК РФ).

На наш взгляд, в этом проявляется гибкость правового регулирования, поскольку закон не устанавливает никаких требований к характеру взаимоотношений нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, тем самым не ограничивая нанимателя в выборе лиц, с которыми он желал бы совместно проживать. Для того чтобы обладать равными с нанимателем правами по постоянному пользованию жилым помещением на условиях договора коммерческого найма, граждане не обязательно должны быть членами семьи нанимателя или признаваться таковыми. Обязательным является лишь условие об указании этих граждан в договоре коммерческого найма или вселение их с согласия наймодателя (за исключением вселения несовершеннолетних детей).

Правовое положение постоянно проживающих совместно с нанимателем граждан по договору коммерческого найма во многом схоже с положением членов семьи нанимателя по договору социального найма. Лица той и другой категории имеют равное с нанимателем право пользоваться жилым помещением, что выражается не только в возможности проживать в нем, но и осуществлять определенные правомочия: с такими лицами необходимо согласовывать вселение других лиц (ст. 679 ГК РФ, ст. 70 ЖК РФ), вселение временных жильцов (ст. 680 ГК РФ, ст. 80 ЖК РФ), расторжение договора по инициативе нанимателя (ст. 687 ГК РФ, ст. 83 ЖК РФ), кроме того, данные лица могут при определенных условиях требовать замены нанимателя по договору (ст. 686 ГК РФ, п. 2 ст. 672 ГК РФ, ст. 82 ЖК РФ).

Указанные права граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма, не могут быть ограничены соглашением сторон, т.к. установлены императивной нормой закона (п. 2 ст. 677 ГК РФ).

Обращает на себя внимание, что граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем по договору коммерческого найма, имея равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением, не имеют равных с ним обязанностей, что существенным образом отличает рассматриваемый договор от договора социального найма жилого помещения, в котором члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности (п. 2 ст. 672 ГК РФ, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

Данная особенность договора коммерческого найма обусловлена, как уже было отмечено, тем, что круг граждан, проживающих с нанимателем в жилом помещении, не ограничивается членами его семьи. На наш взгляд, можно согласиться с оценкой некоторыми авторами круга постоянно проживающих совместно с нанимателем граждан как "конгломерата случайных лиц" <139>.

<139> На это обратила внимание, в частности, В.Д. Рузанова. См.: Рузанова В.Д. [Правовое положение лиц](#), проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ // Семейное и жилищное право. 2006. N 4. С. 17.

Проживание граждан в жилом помещении по договору социального найма обусловлено наличием семейных отношений с нанимателем, что вместе с бессрочным характером данного договора

свидетельствует об устойчивости складывающихся отношений между нанимателем и членами его семьи, поэтому закон и закрепляет не только равные с нанимателем права таких граждан, но и равные обязанности, связанные с пользованием жильем. В договоре коммерческого найма характер взаимоотношений между нанимателем и проживающими с ним гражданами может быть различным, не всегда устойчивым, прочным, такие граждане в любое время могут покинуть жилое помещение, при этом интересы наймодателя гарантированы тем, что все обязанности по договору продолжает нести наниматель. Кроме того, отсутствие в п. 2 ст. 677 ГК РФ положения о равных обязанностях с нанимателем граждан, совместно с ним проживающих в жилом помещении, вовсе не означает, что такие граждане вообще не исполняют обязанности, связанные с их проживанием. Например, они могут договориться с нанимателем о совместном несении расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, проведению текущего ремонта жилого помещения и т.д.

В соответствии с п. 3 ст. 677 ГК РФ наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения. Так, в случае разрушения или порчи жилого помещения, независимо от того, явилось ли это результатом действий самого нанимателя или кого-либо из таких граждан, возмещать вред придется все равно нанимателю.

Таким образом, в рассматриваемом договоре закреплена правовая конструкция "ответственного титулодержателя". Однако уже в п. 4 ст. 677 ГК РФ предусмотрено исключение из этого правила: граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все они несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем по обязательствам, вытекающим из договора коммерческого найма. В этом случае такие граждане становятся сонанимателями. Таким образом, солидарная ответственность постоянно проживающих совместно с нанимателем граждан по обязательствам из договора коммерческого найма жилого помещения возникает только после заключения с нанимателем соответствующего договора с предварительным уведомлением об этом наймодателя, в то же время в договорах социального найма и найма специализированного жилого помещения дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя изначально несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора (ч. 2 ст. 69, ч. 5 ст. 100 ЖК РФ).

Таким образом, множественность лиц на стороне нанимателя по договору коммерческого найма возникает только при соблюдении условий п. 4 ст. 677, а также п. 2 ст. 686 ГК РФ, в то время как социальный наем и, в свою очередь, наем специализированных жилых помещений всегда характеризуется множественностью субъектов на стороне нанимателя, т.к. проживающие с ним совместно члены семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен по этому поводу договор между ними и нанимателем.

Положение п. 4 ст. 677 ГК РФ о возникновении множественности лиц на стороне нанимателя по договору коммерческого найма неоднозначно трактуется в юридической литературе.

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, заключение указанного в п. 4 ст. 677 ГК РФ соглашения не может считаться достаточным основанием для признания проживающих в жилом помещении граждан сонанимателями. Сонанимателями могут быть граждане, которые приняли на себя вместе с нанимателем все права и обязанности по договору. Появление сонанимателей должно влечь за собой изменение субъектного состава договора коммерческого найма жилого помещения, что представляется невозможным без согласия наймодателя (а в данном случае наймодатель просто ставится в известность). Кроме того, остается неясным, приобретают ли граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, принадлежащие ему права и обязанности в полном объеме.

На этот вопрос М.И. Брагинский, В.В. Витрянский дают отрицательный ответ, т.к. непосредственные отношения с наймодателем и в таком случае ограничиваются прямо указанной в п. 4 ст. 677 ГК РФ солидарной ответственностью. Таким образом, в данной ситуации речь идет лишь о принятии на себя солидарной ответственности (п. 1 ст. 322 ГК РФ; ст. ст. 323 - 325 ГК РФ), а не об образовании множественности лиц на стороне нанимателя (сонаниматели) <140>.

<140> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. [Договорное право](#). Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 695.

На этот счет обосновываются и противоположные взгляды. Так, В.Д. Рузанова полагает, что заключение между нанимателем и гражданами, совместно с ним проживающими, договора о принятии на себя солидарной ответственности перед наймодателем приводит к образованию множественности лиц на стороне нанимателя в уже существующем договоре найма, поскольку постоянно проживающие граждане становятся сонанимателями и приобретают все права и обязанности нанимателя. Причем такой договор должны заключить все постоянно проживающие граждане, иначе он не может быть заключен в принципе (нельзя вступить в договор о солидарной ответственности только одному из постоянно проживающих граждан) <141>.

<141> Рузанова В.Д. [Правовое положение лиц](#), проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ // Семейное и жилищное право. 2006. № 4. С. 18.

По мнению Н.Н. Далбаевой, постоянно проживающие с нанимателем граждане во всех случаях должны признаваться сонанимателями, если иное не установлено соглашением между ними, т.к. в противном случае правовое положение таких граждан становится аналогичным положению временных жильцов и поднанимателей по отношению к нанимателю, за действия которых он отвечает перед наймодателем <142>.

<142> Далбаева Н.Н. Правовой статус постоянно проживающих граждан по договору коммерческого найма жилого помещения // Известия ИГЭА. 2006. № 5 (50). С. 66 - 67.

На наш взгляд, следует согласиться с М.И. Брагинским и В.В. Витрянским в том, что рассмотренную договорную конструкцию нельзя признать удачной: в договоре об установлении солидарной ответственности наймодатель участия не принимает (хотя это влечет за собой изменение субъектного состава договора коммерческого найма), а лишь уведомляется о его заключении. Бесспорно, установление солидарной ответственности отвечает интересам наймодателя, однако это не может служить основанием для лишения его права решать вопросы об установлении ответственности перед собой и об изменении субъектного состава договора, стороной которого он является. Необходимо согласиться и с точкой зрения В.Д. Рузановой, что принятие всеми совместно проживающими с нанимателем гражданами на себя солидарной ответственности перед наймодателем приводит к образованию множественности лиц на стороне нанимателя в договоре коммерческого найма, т.к. в таком случае указанные граждане начинают нести все обязанности наравне с нанимателем перед наймодателем, который вправе в соответствии со ст. ст. 323 - 325 ГК РФ требовать от них

исполнения договора коммерческого найма.

Кроме того, на наш взгляд, сам по себе [п. 4 ст. 677 ГК РФ](#) сомнителен, т.к. при его буквальной трактовке возникает закономерный вопрос: кто из граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении, добровольно захочет принять на себя солидарную ответственность перед наймодателем по обязательствам из договора коммерческого найма? На этот вопрос, скорее всего, придется дать отрицательный ответ. В итоге практическая реализация нормы [п. 4 ст. 677 ГК РФ](#) вызывает большие сомнения: договор о солидарной ответственности перед наймодателем заключается на добровольной основе, принудить к его заключению граждан, проживающих с нанимателем, не могут ни наймодатель, ни наниматель, в т.ч. и в судебном порядке; точно так же нельзя принудить нанимателя к заключению подобного соглашения. В связи с изложенным считаем **целесообразным п. 4 ст. 677 ГК РФ - исключить**.

Таким образом, граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением независимо от того, вселялись ли они в жилье одновременно с нанимателем или были вселены впоследствии. Ответственность за действия таких граждан, нарушающие условия договора коммерческого найма и в конечном счете связанные с их проживанием в жилом помещении, перед наймодателем несет наниматель, что является справедливым, т.к. именно наниматель определяет круг граждан, с которыми он желает проживать по данному договору. Указанное положение, на наш взгляд, в полной мере отвечает интересам как наймодателя, так и нанимателя и соответствует срочному характеру рассматриваемого договора.

Граждане могут приобрести статус постоянно проживающих совместно с нанимателем в жилом помещении как при заключении договора коммерческого найма, так и в период его действия. Это считается правомерным, если соблюдены в совокупности следующие условия:

- 1) есть согласие наймодателя;
- 2) есть согласие нанимателя и постоянно проживающих совместно с ним граждан;
- 3) соблюдены требования законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

Данные условия не распространяются на случаи, когда речь идет о вселении несовершеннолетних детей ([ст. 679 ГК РФ](#)). При этом отсутствие хотя бы одного из перечисленных выше условий дает основания заинтересованным лицам оспаривать законность вселения гражданина и его право пользования жилым помещением. Как уже было сказано, исключением признаются случаи, когда в жилое помещение вселяются несовершеннолетние дети нанимателя или постоянно проживающих с ним граждан.

Важно отметить, что законодательство использует понятие "несовершеннолетние дети", т.е. не достигшие 18-летнего возраста. Соответственно, не препятствует вселению несовершеннолетнего к родителям (одному из них) приобретение им полной дееспособности в результате вступления в брак до достижения 18 лет или эмансипации. При этом важно отметить, что подобный порядок предусмотрен как для детей нанимателя, так и постоянно проживающих с ним граждан, т.к. до 14 лет дети по общему правилу должны проживать с родителями или лицами, их заменяющими. Что касается иных несовершеннолетних граждан (например, супруга нанимателя), они могут быть вселены только с соблюдением всех установленных требований.

При социальном найме одного законного вселения недостаточно, необходимо признание

вселенного гражданина членом семьи нанимателя (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ). В отличие от договора социального найма при коммерческом найме, помимо требования о согласии нанимателя и граждан, совместно с ним проживающих, обязательным условием вселения является во всех случаях согласие наймодателя, за исключением вселения несовершеннолетних детей (ст. 679 ГК РФ).

Для вселения нанимателем новых жильцов необходимо получить согласие всех проживающих в жилом помещении граждан, независимо от возраста и дееспособности. Поскольку это можно рассматривать как одностороннюю сделку, лица, достигшие 14 лет, принимают соответствующее решение с согласия их родителей, усыновителей, попечителей. От имени лиц, не достигших 14 лет, действуют их законные представители, интересы недееспособных граждан представляют опекуны.

Согласие от имени несовершеннолетнего или недееспособного на вселение нового лица в жилое помещение может быть дано при наличии одобрения органом опеки и попечительства (ст. 37 ГК РФ). Отсутствие такого одобрения не влечет недействительности совершенной сделки, если доказано, что вселение нового лица не ущемляет законных прав и интересов несовершеннолетнего (недееспособного). Временное отсутствие лица, постоянно проживающего совместно с нанимателем (например, отпуск, служебная командировка и т.д.), не исключает необходимости получить его согласие на вселение нового жильца.

В статье 679 ГК РФ не предусмотрены специальные правила, касающиеся формы выражения согласия (наймодателя, нанимателя и проживающих с нанимателем граждан) на вселение. На наш взгляд, по аналогии с ч. 1 ст. 70 ЖК РФ целесообразно в отношении договора коммерческого найма предусмотреть письменную форму выражения такого согласия в целях предотвращения возможных разногласий при вселении в жилое помещение граждан.

В соответствии со ст. 679 ГК РФ вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей. Как уже указывалось, в соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ 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. Понятие же "норма общей площади" не раскрывается ни в ГК РФ, ни в жилищном законодательстве. ЖК РФ содержит понятия "норма предоставления жилья" и "учетная норма площади жилого помещения". При этом законодательные основания отождествлять норму общей площади жилого помещения как с нормой предоставления, так и с учетной нормой отсутствуют.

В соответствии со ст. 50 ЖК нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

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

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Решением Ульяновской городской думы от 13.07.2005 N 136 "Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения" установлены:

- учетная норма площади жилого помещения в размере 12 кв. м;

- норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в размере: не менее 18 кв. м для одиноко проживающего человека и не менее 15 кв. м на одного человека для семьи из двух и более человек.

Сопоставив требование о соблюдении нормы общей площади жилого помещения на одного человека в договоре коммерческого найма жилого помещения с положениями [ст. 70 ЖК РФ](#), можно сделать вывод, что при вселении новых жильцов, вероятно, следует руководствоваться учетной нормой площади жилого помещения.

Требование [ст. 679 ГК РФ](#) о соблюдении нормы общей площади жилого помещения на одного человека императивное и не может быть изменено соглашением сторон договора коммерческого найма. На наш взгляд, данное требование, которое предъявляется прежде всего к социальному жилью, актуально и в отношении договора коммерческого найма. Наниматель и проживающие с ним граждане по данному договору должны быть обеспечены жильем, отвечающим всем установленным санитарно-гигиеническим, пожарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Если при вселении не соблюдается рассматриваемое требование, то проживание в жилом помещении, например, в однокомнатной квартире, 4 - 5 человек может поставить под угрозу здоровье жильцов, негативно сказаться на условиях их жизнедеятельности, значительно снизить комфортность проживания.

Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения. Форма. Государственная регистрация. Договор коммерческого найма жилого помещения подчиняется принципу свободы договора, закрепленному в [ст. 421 ГК РФ](#). Речь идет, в частности, о том, что наймодатель и наниматель заключают договор по собственной воле: ни та, ни другая сторона не может понудить другую сторону вступить с нею в договорные отношения или принять предложенные условия договора. Наймодатель и наниматель по своему усмотрению определяют условия и содержание договора коммерческого найма жилого помещения, при этом заключаемый договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения ([п. 1 ст. 422 ГК РФ](#)).

Заключению договора коммерческого найма предшествует процедура преддоговорных контактов сторон. Представляется, что на момент заключения договора коммерческого найма жилого помещения наймодатель находится в более выгодных условиях, чем наниматель, поскольку в любой момент, если условия будущего договора его не устраивают и путем переговоров не удастся устранить разногласия, или вызывает сомнение платежеспособность нанимателя, он может отказаться от заключения договора. Ведь наймодатель заинтересован в том, чтобы извлечь доход, а не в том, чтобы сдать жилое помещение конкретному лицу. Поэтому неслучайно его стремление заключить договор с надежным, платежеспособным нанимателем. Наниматель же хочет получить внаем благоустроенное жилье и при наименьших затратах. Все это объясняет необходимость преддоговорных контактов сторон с целью уточнения будущих условий договора.

Процесс переговоров по заключению договора начинается с момента, когда необходимость в передаче внаем жилого помещения и принятия его во временное пользование уже осознана сторонами, просчитана экономическая эффективность и коммерческая выгода будущей сделки, и стороны обладают достаточной информацией друг о друге как о будущих контрагентах. Вместе с тем совсем не обязательно, чтобы каждая из сторон имела свой проект будущего договора для его дальнейшего обсуждения и выработки приемлемого варианта <143>.

<143> См.: Чечулина И. [Коммерческий наем жилых помещений](#) // Российская юстиция. 1998. N 6 - 7. С. 21.

Для оперативной связи и обмена документами в договоре коммерческого найма необходимо согласовать возможность использования электронного документооборота, посредством которого допускается направлять различные заявления и соглашения, квитанции, расписки и т.д. с указанием на признание сторонами юридической силы за перепиской по электронной почте. Мгновенная доставка отправляемых электронных сообщений с приложениями позволит сторонам обеспечить себя необходимой доказательственной базой на случай возникновения конфликтов.

В отношении жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в субъектах РФ нередко утверждаются примерные договоры коммерческого найма <144>. Правовое значение такого рода договоров определено в [ст. 427 ГК РФ](#). В отличие от типового, примерный договор не является обязательным для сторон. Для того чтобы сделать примерный договор для них обязательным, стороны должны дважды выразить свою волю, согласовав, во-первых, заключение между собой договора и, во-вторых, внесение в его текст отсылки к примерному договору как таковому или к отдельным его условиям. В случаях когда в договоре не содержится отсылка к примерным условиям, такие примерные условия применяются к отношениям сторон в качестве обычаев, если они отвечают требованиям, установленным [ст. 5](#) и [п. 5 ст. 421 ГК РФ](#) ([п. 2 ст. 427 ГК РФ](#)). Это значит, что содержащиеся в примерном договоре правила поведения будут действовать только при восполнении пробелов, образовавшихся как в заключенном договоре, так и в обязательных для сторон положениях законодательства.

<144> См., например: Постановление администрации города Белгорода от 22.12.2008 N 193 "Об утверждении примерных форм договоров аренды и коммерческого найма". URL: <http://zakon-region.ru/belgorodskaya-oblast/10988/> (дата обращения 10.12.2018).

В зарубежных странах примерные договоры найма жилых помещений широко распространены и часто используются гражданами при заключении договоров найма жилья. К сожалению, приходится констатировать, что в нашей стране практика разработки и внедрения примерных договоров коммерческого найма жилого помещения распространения не получила. На наш взгляд, во многом это объясняется недостаточностью существующего правового регулирования отношений коммерческого найма, имеющимися пробелами в действующем законодательстве. При этом значимость и необходимость таких договоров состоит в том, что будущие стороны договора коммерческого найма, прежде всего, граждане, не имеющие необходимых юридических знаний и тем более практических навыков по заключению договора как такового, могут использовать такие примерные договоры (долгосрочного, краткосрочного коммерческого найма) при согласовании собственных условий, прав, обязанностей и ответственности, внося в них необходимые изменения и дополнения, не прибегая к

дорогостоящей помощи профессионального юриста либо агентства недвижимости.

На наш взгляд, примерные договоры коммерческого найма жилого помещения должны быть разработаны и утверждены соответствующим постановлением правительства РФ в целях эффективного регулирования отношений коммерческого найма с учетом различных форм собственности на жилые помещения.

Статья 674 ГК РФ предусматривает обязательную письменную форму договора коммерческого найма жилого помещения. При этом в связи с отсутствием в **гл. 35 ГК РФ** указания о специальных последствиях, связанных с нарушением правила о письменной форме договора, в тех случаях, когда договор коммерческого найма заключен устно, необходимо руководствоваться **п. 1 ст. 162 ГК РФ**: неблагоприятные для сторон последствия сводятся к лишению их права в случае спора ссылаться в подтверждение самого договора и его условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Отсутствие заключенного в письменной форме договора коммерческого найма жилого помещения создает правовую неопределенность в положении его сторон, что, в свою очередь, осложняет правоприменительную деятельность суда. Обзор судебной практики по жилищным делам Ульяновского областного суда за 2008 - 2019 гг. показывает, что в большинстве рассмотренных судом дел, связанных с оспариванием жилищных прав, отношения между собственниками жилых помещений и фактическими нанимателями юридически оформлены не были. Анализ принятых по таким делам постановлений позволяет выявить следующие позиции суда <145>:

<145> Судебная практика по жилищным делам (особенности применения нового **ЖК РФ**). Материалы представлены на сайте Ульяновского областного суда. URL: http://uloblsud.ru/index.php?id=78&option=com_content&task=view (дата обращения 10.12.2018).

1) проживание лица в чужом жилом помещении и оплата коммунальных услуг не является основанием приобретения таким лицом права пользования жилым помещением, если не заключен (прежде всего, письменно) договор коммерческого найма с его собственником. Такие проживающие в жилом помещении лица признаются судом временными жильцами и подлежат выселению в установленном законом порядке. При этом в качестве доказательства оформления договорных отношений коммерческого найма суд принимает внесение жильцом платы за проживание (наем) собственнику жилья;

2) суд признает наличие фактически сложившихся отношений коммерческого найма жилого помещения между собственником жилья и бывшими членами его семьи, другими совместно проживающими с ним родственниками, свойственниками (при этом позиция суда в этом вопросе не всегда однозначна: некоторые судьи считают, что между указанными лицами возникают отношения ссуды, если плата за наем не вносится). В таких отношениях, как правило, не определен срок найма (суд исходит из заключения договора найма на максимальный срок - 5 лет с момента вселения нанимателя), права, обязанности сторон. В данном случае суд принимает решение о выселении нанимателей только при истечении срока договора найма, учитывая другие заслуживающие внимания обстоятельства: отсутствие у нанимателя другого жилья; наличие в семье нетрудоспособных граждан, несовершеннолетних детей и т.д.

Таким образом, выявленные в правоприменительной деятельности судов трудности указывают на недостаточность законодательного регулирования порядка заключения договора коммерческого

найма жилого помещения.

Очень часто на практике, особенно в сельских поселениях, вообще не заключаются письменные договоры найма, не лучшим образом обстоит ситуация и в городах. При этом неблагоприятные последствия возникают как у нанимателя, так и у наймодателя жилого помещения. Особенно высоки риски нанимателей, т.к. при отсутствии заключенного в письменной форме договора коммерческого найма наймодатели зачастую безнаказанно злоупотребляют своими правами: предоставляют жилое помещение, несвободное от прав иных лиц, в т.ч. уже сданное внаем, препятствуют пользованию жильем, произвольно повышают плату за наем, без предварительного предупреждения, разрешения нанимателя и даже в его отсутствие вторгаются в жилое помещение в целях проверки, чем нарушают право последнего на неприкосновенность жилища, обвиняют нанимателей в порче находящегося в жилом помещении имущества, требуют проведения как капитального, так и текущего ремонта и т.д.

Проблемы возникают и у наймодателей, так они часто сталкиваются с неоплаченными счетами за международные телефонные переговоры, неоплатой жилого помещения (либо плата вносится в сумме, гораздо меньшей, чем оговоренная, с задержками), недобросовестным отношением нанимателя и проживающих с ним граждан к жилью, нецелевым его использованием, порчей имущества и т.д.

Во избежание указанных выше проблем риелторы рекомендуют заключать договор коммерческого найма жилого помещения в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в котором четко должны быть указаны все существенные условия данного договора. Такая позиция риелторов поддерживается и большинством нанимателей и наймодателей договора коммерческого найма, которые полагают, что составление рассматриваемого договора (особенно договора долгосрочного коммерческого найма) в виде одного документа, подписанного сторонами, в полной мере позволяет не только в доступной для понимания форме закрепить все условия, о которых договариваются стороны, но и гарантировать соблюдение прав и обязанностей по договору, а в случае их нарушения такой договор послужит важнейшим доказательством в суде. Указанные предложения и практические рекомендации по составлению договоров коммерческого найма жилого помещения широко представлены на форумах, сайтах в сети Интернет.

Продолжая анализ процедуры заключения договора коммерческого найма, следует обратить внимание на такой вопрос, как момент вступления в силу рассматриваемого договора и его зависимость от момента передачи жилья нанимателю. Договор коммерческого найма является консенсуальным договором (т.е. считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора - [п. 1 ст. 432 ГК РФ](#)). Таким образом, для вступления договора в силу совсем не обязательно, чтобы передача жилого помещения была уже свершившимся фактом. Стороны вправе указать в договоре срок, в течение которого наймодатель обязуется передать жилое помещение нанимателю в пользование.

Согласно общему правилу, закрепленному в [п. 1 ст. 425 ГК РФ](#), договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, а таковым в силу правила [п. 1 ст. 433 ГК РФ](#) признается момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. [Глава 35 ГК РФ](#) не содержит указания о том, что договор коммерческого найма считается заключенным с момента передачи жилого помещения, как и не содержит требования о его обязательной государственной регистрации ([п. п. 2, 3 ст. 433 ГК РФ](#)). Поэтому если данный договор составляется в виде одного документа, он вступает в силу в момент его подписания сторонами.

В силу [п. 2 ст. 434 ГК РФ](#) договор в письменной форме может быть заключен путем составления

одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Электронным документом, передаваемым по каналам связи, признается информация, подготовленная, отправленная, полученная или хранимая с помощью электронных, магнитных, оптических либо аналогичных средств, включая обмен информацией в электронной форме и электронную почту.

Согласно [п. 4 ст. 434](#) ГК РФ в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, договор в письменной форме может быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами договора.

Как уже отмечалось, на практике стороны договора коммерческого найма чаще стремятся оформить свои отношения путем составления одного документа, прежде всего, это касается долгосрочных договоров коммерческого найма, которые связывают стороны на достаточно продолжительный период времени и предоставляют нанимателю более широкий объем прав, по сравнению с краткосрочным договором, т.к. такой порядок заключения договора коммерческого найма дает и наймодателю, и нанимателю дополнительную гарантию устойчивости их отношений.

На наш взгляд, положение [ст. 674](#) ГК РФ не в полной мере отвечает потребностям сторон рассматриваемого договора, в т.ч. не учитывает особенности краткосрочного и долгосрочного договоров коммерческого найма. Полагаем, что долгосрочный договор коммерческого найма жилого помещения по аналогии закона со ссылкой на [п. 1 ст. 651](#) ГК РФ должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом несоблюдение указанной формы договора коммерческого найма повлечет его недействительность. Такой порядок заключения долгосрочного договора коммерческого найма, во-первых, предоставит его сторонам неоспоримое доказательство принятых ими на себя обязательств и, во-вторых, станет дополнительной гарантией исполнения таких обязательств каждой стороной.

С учетом сказанного предлагаем дополнить [ст. 674](#) ГК РФ следующим положением: "**договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года (долгосрочный наем), заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ). Несоблюдение формы такого договора коммерческого найма жилого помещения влечет его недействительность**".

[Статья 674](#) ГК РФ не предусматривает обязанности сторон по нотариальному удостоверению договора коммерческого найма жилого помещения. В соответствии с [п. 1 ст. 163](#) ГК РФ нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном [Законом](#) о нотариате и нотариальной деятельности. При этом удостоверяемый договор должен соответствовать требованиям [ст. 160](#) ГК, а именно - выражать волю сторон и быть ими подписанным.

[Пункт 2 ст. 163](#) ГК содержит важное правило, согласно которому нотариальное удостоверение сделок является обязательным не только в силу прямого указания закона, но в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась. При этом если нотариальное удостоверение сделки является обязательным (в силу закона или договора), несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Таким образом, стороны в договоре коммерческого найма жилого помещения могут предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение данного договора в целях защиты своих интересов и гарантии выполнения обязанностей по договору.

Согласно **п. 2 ст. 674 ГК РФ** (введенному Федеральным **законом** от 21.07.2014 N 217-ФЗ) **ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с 1 января 2017 г. на основании Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости")**.

При заключении сделки с недвижимостью затрагиваются интересы всех ее участников, и поэтому особенно важным является проведение сделки таким образом, чтобы права сторон не были нарушены и не возникли неблагоприятные последствия. Неслучайно закон предъявляет достаточно жесткие требования к сделкам с недвижимым имуществом, которые заключаются в простой письменной форме или нотариальной форме (**ст. ст. 550, 584, 609, 651, 674 ГК РФ**). Для отдельных сделок с недвижимостью закон устанавливает также дополнительное требование, заключающееся в обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Необходимость подобного изменения возникла уже давно, на что широко обращалось внимание в юридической литературе. В частности, указывалось, что отсутствие обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения является значительным пробелом в его правовом регулировании <146>.

<146> См.: Свердлов Г.А. **Договор коммерческого найма жилых помещений** // Жилищное право. 2007. N 7. С. 33 - 34.

При этом возникал закономерный вопрос: почему законодатель, предусмотрев государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества (**п. 2 ст. 609 ГК РФ**), обошел вниманием договор коммерческого найма жилого помещения? Ведь потребность в государственной регистрации рассматриваемого договора вызвана не только частными, но и публичными интересами, а именно - необходимостью четкого и эффективного правового регулирования отношений возмездного пользования чужими жилыми помещениями со стороны государства, а также производством учета заключения подобных договоров, в частности, в целях налогообложения. Так, граждане, признаваемые в соответствии со **ст. 207 НК РФ** налогоплательщиками налога на доходы физических лиц, должны уплачивать согласно **ч. 4 п. 1 ст. 208 НК РФ** налог с доходов, полученных от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в РФ. Помимо обязанности по уплате налога, гражданин, получивший доход от сдаваемого в коммерческий наем жилья, должен отразить полученный доход в налоговой декларации по **форме 3-НДФЛ** и подать ее в налоговый орган по месту своей постоянной регистрации.

В соответствии с **письмом** Управления Федеральной налоговой службы по г. Москве от 05.04.2006 N 28-10/26825@ при подаче физическим лицом декларации о доходах и при проведении проверки правильности исчисления налогоплательщиком НДФЛ в связи с получением им дохода от коммерческого найма жилого помещения налоговый орган вправе истребовать у такого налогоплательщика соответствующий договор, условиями которого устанавливаются срок найма, порядок, условия, размер и сроки внесения наемной платы, что имеет значение для определения

размера налоговой базы, а также сроков представления налогоплательщиком налоговой декларации по НДФЛ.

Отсутствие (до 2014 года) требования, установленного в п. 2 ст. 674 ГК РФ, позволяло наймодателям, получая доход при долгосрочном коммерческом найме жилья, не платить налоги. В судебной практике дела по искам Федеральной налоговой службы к гражданам, сдающим жилье на условиях долгосрочного договора коммерческого найма, с требованиями об уплате налога на доходы, как правило, заканчивались отказом суда в иске. Суды справедливо указывали на возникновение обязанности платить налог лишь в том случае, если установлено, что договор, заключенный ответчиком, предполагает получение дохода. В данных случаях ответчики-наймодатели легко опровергали заявленные требования тем, что жилье было передано в безвозмездное пользование. При отсутствии государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, истец не мог предъявить суду достаточных доказательств заключения такого договора, на основании чего ответчик получал вознаграждение. Свидетельские показания, письма граждан, в которых сообщалась информация о проживании посторонних лиц в жилых помещениях, не принадлежащих таким лицам, по мнению суда, являлись недостаточными для правовой квалификации возникших договорных отношений <147>.

<147> См.: Жилье: спорные моменты / П.А. Астахов. М.: Эксмо, 2008. С. 123 - 124, 147 - 149.

В соответствии с п. п. 3 - 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно п. 6 указанного Федерального закона N 218 государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности, сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно п. п. 2, 4, 5, 7, 8 ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не

менее года (государственная регистрация найма жилого помещения), осуществляется на основании заявления сторон договора.

Заявление о государственной регистрации найма жилого помещения подается в орган регистрации прав не позднее чем через один месяц со дня заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

На государственную регистрацию найма жилого помещения наряду с документами, предусмотренными указанным Федеральным **законом**, представляются документы, подтверждающие права наймодателя на заключение указанного договора, если наймодателем не является собственник такого жилого помещения.

Государственная регистрация прекращения найма жилого помещения может осуществляться по заявлению одной из сторон договора (т.е. наймодателя, нанимателя), по истечении срока действия договора или в случае его расторжения. В случае расторжения договора коммерческого найма к заявлению прилагаются документы, подтверждающие его расторжение. Если сторона договора коммерческого найма в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу судебного акта о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган регистрации прав при представлении заявления одной из сторон указанного договора в течение одного рабочего дня обязан уведомить в письменной форме об этом другую сторону договора.

Государственная регистрация найма жилого помещения и прекращения найма жилого помещения осуществляется в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Несмотря на принятые изменения в законодательстве в настоящее время проблема государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, по-прежнему является очень сложной, т.к. введение такой регистрации имеет как существенные плюсы, так и минусы. Государственная регистрация служит не только подтверждением возникновения обязательств из долгосрочного договора коммерческого найма, но и выступает гарантией их надлежащего исполнения и, следовательно, защиты прав как нанимателя, так и наймодателя.

Положительные моменты государственной регистрации коммерческого найма жилья состоят в следующем:

- 1) позволяет контролировать использование частного жилищного фонда, легализовав рынок коммерческого найма жилья;
- 2) простота порядка государственной регистрации;
- 3) "налоговый компонент" обязательной государственной регистрации коммерческого найма также немаловажен, т.к. федеральные и региональные власти заинтересованы в поступлении в соответствующий бюджет налогов с доходов, полученных от коммерческого использования жилья как юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, так и гражданами.

С другой стороны, социально-экономическая политика, проводимая в нашей стране, заставляет граждан изыскивать различные варианты получения дополнительного дохода, при этом не платя налоги. Многие продолжают сдавать внаем квартиры, не регистрируя соответствующие обременения, как этого требует закон, при этом зачастую доказать факт наличия отношений по коммерческому найму жилья не представляется возможным, т.к. наймодатели и наниматели опровергают его отсутствием каких-либо договорных отношений по занимаемому жилому помещению (например, указывая что квартира предоставлена в безвозмездное пользование родственникам или временным жильцам).

Наймодатели и наниматели не заинтересованы регистрировать обременение жилья коммерческим наймом, т.к. это приведет к увеличению взимаемой платы за наем жилья. Важно отметить, что собственники дорогого элитного жилья регистрируют договоры коммерческого найма в 50% случаев, и наоборот - сдающие дешевое жилье любыми способами стремятся уйти от уплаты налогов. Таким образом, введение обязательной государственной регистрации коммерческого найма не привело к ожидаемой легализации рынка коммерческой жилой недвижимости.

Государственная регистрация договоров найма жилых помещений широко практикуется во многих европейских странах, где сдача жилья внаем приравнивается к осуществлению предпринимательской деятельности, причем наймодатели дешевого жилья в ряде случаев освобождаются от налогов на доходы либо пользуются налоговыми льготами. На наш взгляд, цель обязательной государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, должна состоять, прежде всего, в обеспечении правовой защиты сторон таких договоров, а не в решении налоговых вопросов федеральными и региональными властями. В связи с этим правительство РФ должно разработать комплекс мер, направленных на упорядочение налоговых отношений в данной сфере, например, предоставить определенные налоговые льготы гражданам-собственникам, сдающим недорогое жилье. Именно в данном контексте государственная регистрация коммерческого найма необходима и целесообразна. Она позволяет учесть особенности краткосрочных (до одного года) и долгосрочных (от года до пяти лет) договоров коммерческого найма жилого помещения (ст. 683 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 651 ГК РФ предусматривает государственную регистрацию договора аренды здания или сооружения, если он заключен на срок не менее года. При этом возникает следующий вопрос: если договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок менее года (а в нашем случае договор коммерческого найма сроком до одного года) и, соответственно, не подлежащий государственной регистрации, продлевается его сторонами также на срок менее года, но в итоге общий срок аренды (найма) при этом превышает один год, то не становится ли этот договор в силу ст. 165 ГК недействительным с момента подписания соглашения о его продлении?

Высший Арбитражный Суд в информационном письме от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <148> в п. 10 разъясняет, что при подобном продлении договора аренды (либо когда договор возобновляется на такой же срок) считается, что фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начал действовать новый договор аренды, заключенный на срок менее года, и, следовательно, государственной регистрации этот договор не подлежит.

<148> Вестник ВАС РФ. 2001. N 4.

Таким образом, возобновление, продление краткосрочного договора коммерческого найма жилого помещения сторонами на срок менее года приводит к заключению между ними нового краткосрочного договора коммерческого найма, соответственно, возникшее обременение права собственности (коммерческий наем) не подлежит государственной регистрации.

Указанная позиция Высшего Арбитражного Суда, по мнению некоторых авторов, в частности, Е.Б. Козловой, может повлечь за собой злоупотребления, заключающиеся в подписании договоров аренды, фактически долгосрочных, но формально представляющих собой краткосрочные договоры, продлеваемые до бесконечности <149>.

<149> См. подробнее: Козлова Е.Б. [Краткосрочная аренда](#): проблемы правового регулирования и государственной регистрации // Право и экономика. 2001. N 11. С. 38 - 40.

В свою очередь, возникает закономерный вопрос: приведет ли это к злоупотреблению правом сторон краткосрочных договоров коммерческого найма, выражающегося в постоянном возобновлении, продлении таких договоров с целью уклонения от прохождения государственной регистрации? На наш взгляд, нельзя считать, что возобновление, продление краткосрочных договоров коммерческого найма на срок менее года имеет целью злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ). Заключение краткосрочного договора коммерческого найма, не требующего государственной регистрации возникающего на основании такого договора обременения права собственности на жилое помещение, а затем его возобновление, продление на срок менее года, прежде всего, отвечает потребностям участников гражданского оборота в краткосрочном характере соответствующих отношений и вызвано необходимостью проживания в жилом помещении в течение небольшого периода времени (помесячный, посуточный, почасовой наем жилья).

Таким образом, позиция ВАС РФ представляется справедливой, т.к. обязывание сторон договора аренды, заключенного на срок менее года, а в нашем случае - краткосрочного договора коммерческого найма, проходить государственную регистрацию в случае его возобновления, продления на срок менее года не является целесообразным, не отвечает потребностям участников гражданского оборота и может привести к нарушению их прав.

Продолжая разговор о необходимости государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, необходимо также остановиться на последствиях несоблюдения данного требования.

Формулировка п. 2 ст. 674 ГК РФ, а также то, что договор коммерческого найма вступает в силу с момента достижения его сторонами соглашения по всем его существенным условиям позволяет сделать вывод, что при отсутствии государственной регистрации коммерческого найма (как обременения права собственности) никаких санкций для сторон не наступает - данный договор нельзя считать незаключенным, а также нельзя признать и недействительным.

Согласно п. п. 2 - 4 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в

соответствии с решением суда. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Срок исковой давности по указанному требованию составляет один год.

Данными правилами необходимо руководствоваться сторонам долгосрочного договора коммерческого найма жилого помещения в тех случаях, когда такой договор был заключен, а одна из сторон уклоняется от государственной регистрации коммерческого найма.

Мы рассмотрели порядок и особенности заключения договора коммерческого найма жилого помещения. Что же касается вопроса **фактической передачи жилого помещения**, то, на наш взгляд, она должна осуществляться по аналогии с передачей здания или сооружения (ст. 655 ГК РФ) на основании передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, подписываемого сторонами. При этом обязательство наймодателя считается исполненным после предоставления нанимателю во владение и пользование жилого помещения и подписания сторонами соответствующего документа о его передаче, если иное не установлено договором коммерческого найма жилого помещения.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилого помещения на условиях, предусмотренных договором, может рассматриваться как отказ, соответственно, наймодателя от исполнения обязанности по передаче жилья, а нанимателя - от его принятия.

При передаче жилого помещения существенное значение имеет точная фиксация его состояния, а также наличия и состояния находящегося в нем имущества. Если состояние жилого помещения и передаваемого вместе с ним имущества не были описаны с достаточной точностью на момент заключения договора, то в случае прекращения договора наймодателю придется доказывать, что уничтожение, порча имущества произошли по вине нанимателя, и сделать это будет достаточно трудно. В свою очередь, рискует и наниматель. Так, наймодатель может потребовать от него возмещения убытков, которые существовали уже до использования жилого помещения и находящегося там имущества и не были обусловлены проживанием в нем нанимателя. Таким образом, передаточный акт позволит наймодателю избежать бремени доказывания убытков, возникших в связи с проживанием нанимателя в жилом помещении, а нанимателю - необоснованных обвинений в растрате или порче имущества наймодателя (см.: Апелляционное [определение](#) Ульяновского областного суда от 03.09.2013 по делу N 33-3165/2013).

Передаточный акт целесообразно оформить в момент, когда стороны осматривают жилое помещение и наймодатель передает нанимателю ключи от него. При этом важно зафиксировать количество комплектов ключей и их распределение. В передаточном акте также должна быть отражена опись имущества, находящегося в жилом помещении, если такое сдается вместе с жилым помещением. Как показывает практика, в опись необходимо включать не только мебель, ковры, бытовую технику, но и посуду, белье, словом, все, что представляет для наймодателя ценность. Те предметы, которые не войдут в список, а после будут утеряны, повреждены или присвоены жильцом, вернуть окажется почти невозможно. Составление описи требует и внимательного отношения нанимателя. Так, он должен проследить за тем, чтобы в перечень не был случайно включен предмет, существующий исключительно "в воображении" наймодателя. В интересах обеих сторон дать каждой вещи подробное письменное описание, например, в отношении бытовой техники или мебели указать название, модель, количество, приблизительный год выпуска, степень износа, имеющиеся дефекты и повреждения.

Таким образом, подписание передаточного акта или иного документа о передаче жилого

помещения позволит сторонам избежать неблагоприятных последствий, связанных с передачей (возвращением) жилого помещения в состоянии, не соответствующем условиям договора коммерческого найма. Данное правило не является императивным, и договором коммерческого найма могут быть установлены иные требования, касающиеся порядка передачи жилого помещения.

В заключение необходимо указать на то, что **сторонам рассматриваемого договора следует уделить особое внимание его юридически грамотному оформлению.** Целесообразно было бы порекомендовать сторонам для решения различных юридических и технических вопросов обратиться за помощью квалифицированных специалистов - юриста, нотариуса. Кроме того, потенциальные наймодатель и наниматель могут обратиться в агентство недвижимости, специалисты которого помогут не только подобрать приемлемый вариант, но и проведут юридическое сопровождение самой сделки. Остановимся на последней ситуации подробнее.

Необходимость прибегнуть к услугам риелтора может возникнуть в нескольких случаях: отсутствие у собственника жилого помещения, желающего сдать его внаем, возможности либо времени подыскивать потенциальных нанимателей, а также желание воспользоваться профессиональными знаниями и умениями риелтора, который имеет обширную клиентскую базу и опыт подобной работы.

Некоторые собственники жилья принципиально не хотят иметь дела с риелторами и самостоятельно подыскивают нанимателей, в т.ч. размещая объявления о сдаче квартир внаем на лоджиях, досках объявлений или специальных сайтах, таких как, например, www.avito.ru и др. Такая самостоятельность собственников жилья во много оправданна, т.к. часто под риелторов маскируются различные посредники-мошенники: как индивидуальные предприниматели, так и обычные самозанятые граждане, большая часть которых действует нелегально, без оформления документов и уплаты налогов на получаемое вознаграждение. Естественно, что указанные лица никаких гарантий клиентам, от которых они получали деньги, не дают, а сами клиенты оказываются в ситуации, когда доказать факт, что они имели дело с риелторами, невозможно, т.к. договоры оказания риелторских услуг или какие-либо другие гражданско-правовые договоры с ним не заключались, расписки в получении денежных средств им не выдавались.

В случаях если все же собственник жилого помещения принял решение сдавать его внаем, воспользовавшись услугами риелтора, необходимо иметь в виду следующее.

При возникновении вопроса об оплате фактически понесенных расходов и вознаграждения риелтору наймодателю и нанимателю важно помнить, что деятельность риелтора состоит исключительно в организации просмотра объекта недвижимости, встреч сторон сделки и оформлении документов. Чтобы получить вознаграждение, риелтор должен представить доказательства того, что свои обязательства он выполнил надлежащим образом и именно благодаря ему фактически сделка состоялась ([Постановление](#) ФАС Московского округа от 06.08.2013 по делу N А40-173474/12-48-1672).

Так, к примеру, собственник квартиры, не желающий платить вознаграждение риелтору, может размещать рекламные сведения о ее сдаче внаем, как уже указывалось, различным образом, в т.ч. на баннере, расположенном непосредственно на балконе (лоджии) квартиры, что сделает для риелтора затруднительным доказывание того, что нанимателя собственник квартиры нашел именно благодаря услугам риелтора ([Постановление](#) ФАС Московского округа от 30.06.2010 N КГ-А40/6269-10), особенно если заключенный договор с риелтором не исключал возможности для него действовать самостоятельно, а также привлекать других специалистов (Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 19.02.2014 по делу N 33-4037/2014).

Доказать факт предоставления своих услуг, их объем и стоимость риелтор может подписанным с собственником жилья и нанимателем актом показа или осмотра сдаваемого жилого помещения, перепиской по электронной или обычной почте, актом об оказанных услугах и другими допустимыми доказательствами ([Постановление](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2011 по делу N А65-7912/2011). Составленными же риелтором в одностороннем порядке без участия услугополучателя документами подтвердить факт оказания услуг он не сможет ([Апелляционное определение](#) Ростовского областного суда от 06.04.2015 по делу N 33-5297/2015).

В интересах сторон, как собственника жилого помещения, так и нанимателя, предмет договора об оказании риелторских услуг следует сделать максимально обширным, чтобы в случае ненадлежащего выполнения риелтором тех или иных обязательств можно было отказаться от выплаты ему вознаграждения полностью или частично. В предмет договора можно, в частности, включить следующие операции: подготовка жилого помещения к сдаче внаем, организация показов и встреч с клиентами, реклама сдаваемого жилого помещения, выявление возможных рисков, подготовка пакета документов и юридическое сопровождение сделки, выполнение регистрационных процедур и др. ([Постановление](#) ФАС Московского округа от 04.06.2013 по делу N А40-121684/12-27-1132).

В договоре, в частности, можно предусмотреть условие, что вознаграждение риелтору будет выплачено только после успешного заключения сделки. В такой ситуации собственник жилого помещения сможет не выплачивать риелтору вознаграждение до тех пор, пока тот не выполнит в полном объеме свои обязательства перед ним. Правомерность включения в договор указанного условия связана с тем, что его стороны не лишены права определить конкретный размер вознаграждения риелтора в зависимости от качества достигнутых им результатов, от конкретного экономического эффекта его действий при условии, что такой эффект не выражается в решении органов власти и не содержит иного публичного элемента, который не может зависеть от воли и действий участников договора возмездного оказания услуг.

Также целесообразно в договоре предусмотреть порядок расчета вознаграждения риелтора, чтобы не переплачивать ему каких-либо излишних сумм. Так, при сдаче жилого помещения внаем вознаграждение риелтора следует определить либо в фиксированном размере, либо в привязке к размеру наемной платы за конкретный период (месяц, квартал, полугодие, год) и только после того, как сделка будет заключена.

При этом, как уже указывалось, риелтор будет иметь согласно заключенному договору право на выплату вознаграждения в полном объеме, только если им фактически были предоставлены все услуги, а не только какая-то их часть, например, осуществил лишь осмотр квартиры и определил наемную плату или только подготовил договор коммерческого найма (фактически оказал разовые услуги).

Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения. В договоре коммерческого найма, как и в любом другом консенсуальном договоре, могут быть четко разграничены два этапа во взаимоотношениях сторон ([ст. 676 ГК РФ](#)). На первом этапе права и обязанности сторон связаны с передачей жилого помещения нанимателю, а на втором - праву нанимателя пользоваться жилым помещением в соответствии с условиями договора корреспондирует обязанность наймодателя, в свою очередь, обеспечить такое нормальное пользование. Деление взаимоотношений сторон на два этапа определяет содержание и в некотором смысле структуру [гл. 35 ГК РФ](#), посвященной договору коммерческого найма жилого помещения.

Права и обязанности сторон договора коммерческого найма жилого помещения носят взаимный

характер.

Права и обязанности наймодателя. В соответствии со [ст. 676 ГК РФ](#) наймодатель по договору коммерческого найма обязан передать нанимателю указанное в договоре жилое помещение. Исполнение этого обязательства является надлежащим при соблюдении двух условий ([п. 1 ст. 676 ГК РФ](#)):

1) помещение должно быть свободным, т.е. в нем на момент передачи не должны находиться, постоянно или временно, иные лица;

2) помещение должно быть в состоянии, пригодном для проживания. Первое требование означает, что жилое помещение необходимо передать свободным не только в фактическом, но и в юридическом смысле. Так, в соответствии с [п. 1 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ](#) наймодатель обязан передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение.

Передача жилого помещения, несвободного от прав иных лиц, может привести к серьезному нарушению прав нанимателя, в т.ч. невозможности пользования жильем ввиду сохранения на него прав таких лиц. Рассмотрим некоторые случаи, когда праву нанимателя пользоваться жилым помещением по договору коммерческого найма противостоят права иных (третьих) лиц на данное жилое помещение.

Так, жилое помещение может быть обременено правом отказополучателя, предоставленным по завещательному отказу. Права отказополучателя представляют собой обременение имущества, в т.ч. жилого помещения ([п. п. 1 - 2 ст. 1137 ГК РФ](#)). [Часть 1 ст. 33 ЖК РФ](#) предусматривает, что гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с его собственником. Таким образом, обременение жилого помещения правом отказополучателя может привести к тому, что наниматель, который при заключении договора коммерческого найма не знал о данном обстоятельстве, не сможет пользоваться жильем. Такая ситуация свидетельствует о существенном нарушении прав нанимателя по рассматриваемому договору.

Жилое помещение может быть обременено правом залога ([ст. 334 ГК РФ](#)). Согласно [п. 4 ст. 334 ГК РФ](#) к залого недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила настоящего [ГК РФ](#) о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и [законом](#) об ипотеке, общие положения о залоге.

Залог жилых помещений, регулируется Федеральным [законом](#) от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". В соответствии со [ст. 1](#) указанного Федерального закона по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Кроме того, в соответствии с [п. 1 ст. 40](#) Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что: 1) срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства; 2) имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

В приведенном [пункте ст. 40](#) Закона об ипотеке ничего не говорится о праве залогодателя сдавать заложенное имущество внаем, в т.ч. по договору коммерческого найма, следовательно, для определения возможности залогодателя сдавать заложенное жилое помещение внаем необходимо руководствоваться [п. 3 ст. 346](#) ГК РФ, в соответствии с которым, если иное не предусмотрено законом или договором залога, залогодатель, у которого осталось заложенное имущество, вправе передавать без согласия залогодержателя заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам. В этом случае залогодатель не освобождается от исполнения обязанностей по договору залога.

Если для передачи залогодателем заложенного имущества во временное владение или пользование другим лицам необходимо согласие залогодержателя, например, данное условие было установлено в договоре о залоге, при нарушении залогодателем этого условия залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога ([подп. 3 п. 2 ст. 351](#) ГК РФ).

Даже если согласие залогодержателя на передачу жилого помещения внаем получено, залог как обременение имущества способен существенно ущемить права нанимателя, которому передается по договору заложенное жилое помещение.

В силу [п. 1 ст. 78](#) Закона об ипотеке 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 жилом доме или квартире, при условии, что жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке, либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком, иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство этого или иного жилого дома или квартиры, на капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

При этом [п. 3 ст. 78](#) Закона об ипотеке содержит важное исключение: договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенный до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются [ГК РФ](#) и жилищным законодательством РФ. Таким образом, права нанимателя будут ущемлены, если заложенное жилое помещение передано внаем без согласия залогодержателя.

Наймодатель может не уведомить нанимателя о том, что жилое помещение уже передано иным лицам по договору безвозмездного пользования ([ст. 689](#) ГК РФ) либо по договору коммерческого найма, что также приведет к нарушению прав последнего. Так, нередки случаи, когда граждане совершают мошеннические действия, заключая договоры коммерческого найма в отношении принадлежащих им жилых помещений одновременно с множеством нанимателей, естественно, никого из них не предупредив о том, что квартира уже сдана. При этом с каждого нанимателя берется

предоплата (за месяц и даже за год), а взамен нанимателям предоставляются ключи, которые не подходят к данной квартире. Подобный обман может раскрыться не сразу, при этом ни один из нанимателей не сможет реализовать свое право на проживание в данной квартире.

Ситуации, когда права иных (третьих) лиц обременяют передаваемое по договорам купли-продажи, аренды, найма имущество, в т.ч. жилое помещение, что приводит к существенному нарушению прав покупателя, арендатора, нанимателя по пользованию этим имуществом, встречаются достаточно часто. Но при этом если в отношении договора купли-продажи, аренды законодатель установил правила, направленные на защиту покупателя, арендатора в случаях, когда ему передается имущество, не свободное от прав третьих лиц (ст. ст. 460 - 462, ст. 613 ГК РФ), то ст. 676 ГК РФ такую защиту нанимателю по договору коммерческого найма не предоставляет, что, на наш взгляд, является пробелом в правовом регулировании данных отношений.

В соответствии с пар. 541 ГГУ наймода́тель обязан предпринять меры против третьих лиц, препятствующих своими действиями пользованию имуществом нанимателем. В случае заявления третьими лицами требований в отношении сданной внаем вещи наймода́тель обязан по требованию нанимателя вступить в процесс на его стороне. Если вследствие осуществления третьими лицами своих прав наниматель лишится пользования вещью, то он вправе потребовать от наймода́теля возмещение убытков за неисполнение договора <150>.

<150> Гражданское уложение Германии: ввод. закон к Гражд. уложению; пер. с нем. / В. Бергман, введ., сост., науч. редакторы - А.Л. Маковский и др. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006.

С учетом изложенного полагаем, что в ст. 676 ГК РФ должны быть закреплены положения, гарантирующие защиту прав нанимателя в случаях, когда ему по договору коммерческого найма предоставляется жилое помещение, несвободное от прав иных лиц. В связи с этим по аналогии с п. 1 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ считаем целесообразным дополнить п. 1 ст. 676 ГК РФ следующим положением: "наймода́тель обязан передать нанимателю **свободное от прав иных лиц** жилое помещение...".

Так как ст. 676 ГК РФ не содержит правовой нормы, устанавливающей ответственность наймода́теля в случае передачи по договору жилого помещения, несвободного от прав иных лиц, пункт 1 указанной статьи необходимо дополнить по аналогии закона в соответствии со ст. 613 ГК РФ положением следующего содержания: "**в случае передачи наймода́телем нанимателю по договору коммерческого найма жилого помещения, не свободного от прав иных лиц, наниматель вправе требовать уменьшения платы за жилое помещение либо расторжения договора и возмещения убытков**".

Второе требование п. 1 ст. 676 ГК РФ состоит в том, что наймода́тель должен передать нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Как уже отмечалось, жилое помещение - предмет договора коммерческого найма - должно предоставляться нанимателю в состоянии, пригодном для постоянного проживания.

Требование пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан закреплено в п. 2 ст. 812 ГК Украины <151>, ст. 602 ГК Республики Узбекистан. В ст. ст. 15, 16 Закона, регулирующего отношения между наймода́телями и нанимателями в эмирате Дубай, предусмотрена обязанность наймода́теля передать недвижимость в состоянии, позволяющем ее использование нанимателем в соответствии с целевым назначением, при этом наймода́тель в течение всего периода

действия договора найма несет ответственность за поддержание предмета договора в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению <152>. В соответствии с Законом о владельце-наймодателе и съемщике (США) наймодатель не может сдавать жилые помещения, находящиеся в ветхом, аварийном состоянии, предназначенные к сносу, т.е. не пригодные для постоянного проживания в них граждан. За умышленную сдачу внаем такой собственности наймодатель обязан оплатить нанимателю наемную плату за три месяца или возместить ущерб в тройном размере, в зависимости от того, какая сумма больше, а также судебные издержки и гонорар адвоката <153>.

<151> Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 N 435-IV; Гражданский кодекс Республики Узбекистан от 29.08.1996 N 257-I (в ред. от 20.08.2015 N ЗРУ-391).

<152> Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). См. текст данного Закона на сайте Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL: <https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения 18.12.2018).

<153> Закон о владельце-наймодателе и съемщике (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)). Текст данного Закона представлен на сайте русскоязычной общины г. Сиэтла (США): www.russianseattle.com (дата обращения 10.12.2018).

Как уже указывалось, состояние жилого помещения на момент его передачи нанимателю фиксируется в передаточном акте или ином документе, подписываемом обеими сторонами. Таким образом, исполнение наймодателем обязанности по передаче жилого помещения по договору коммерческого найма является надлежащим, если он **передает нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для постоянного проживания.**

В договоре коммерческого найма жилого помещения, как и в любом другом консенсуальном договоре, должна быть предусмотрена обязанность наймодателя предоставить жилое помещение нанимателю в указанный в договоре срок, а если такой срок не указан, то действуют правила **п. 2 ст. 314 ГК РФ**: в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Таким образом, наймодатель обязан будет передать жилое помещение нанимателю в течение семи дней со дня предъявления последним требования. Если же наниматель такое требование не предъявит, то наймодатель вправе по общему правилу потребовать от него принять жилое помещение, переданное в коммерческий наем.

Рассматриваемая обязанность наймодателя, в отличие от аналогичной обязанности арендодателя по договору аренды (**п. 3 ст. 611 ГК РФ**), не отражена в **гл. 35 ГК РФ**, хотя без ее соблюдения

исполнение по договору не может считаться надлежащим. Так, [пар. 542](#) ГГУ предоставляет нанимателю право расторгнуть договор найма в одностороннем порядке, если наймодатель не предоставил или допустил задержку в предоставлении ему предмета найма <154>.

<154> Гражданское уложение Германии: введ. закон к Гражд. уложению; пер. с нем. / В. Бергман, введ., сост., науч. редакторы - А.Л. Маковский и др. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006.

На наш взгляд, указанный пробел целесообразно разрешить по аналогии закона со ссылкой на [п. 3 ст. 611](#) ГК РФ.

Таким образом, с учетом всего вышеизложенного предлагаем изложить [п. 1 ст. 676](#) ГК РФ в следующей редакции:

"Наймодатель обязан передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение в состоянии, пригодном для постоянного проживания, в указанный в договоре коммерческого найма жилого помещения срок.

В случае передачи наймодателем нанимателю по договору коммерческого найма жилого помещения, несвободного от прав иных лиц, наниматель вправе требовать уменьшения платы за жилое помещение либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если наймодатель не предоставил нанимателю сданное внаем жилое помещение в указанный в договоре коммерческого найма жилого помещения срок, наниматель вправе истребовать от него это имущество в соответствии со [ст. 398](#) настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением".

В законодательстве Франции, Германии, Канады содержатся положения, устанавливающие обязанность наймодателя предоставить нанимателю имущество в состоянии, пригодном для его использования по назначению, а также соответствующем условиям договора. Так, по законодательству Франции наймодатель несет ответственность перед нанимателем за любые недостатки, как явные, так и скрытые, сданного внаем жилого помещения, которые препятствуют его пользованию. Наймодатель не освобождается от ответственности и в том случае, если он не знал об этих недостатках во время заключения договора найма <155>.

<155> Подробнее см.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 132.

В соответствии с [пар. 537](#) ГГУ, если переданная по договору найма вещь содержит недостатки, которые делают невозможным ее использование в соответствии с договором или существенно снижают возможность такого использования, то наниматель вправе не вносить наемную плату в течение времени неиспользования вещи либо вправе требовать от наймодателя соразмерного ее уменьшения. В Гражданском кодексе Квебека любые соглашения, освобождающие наймодателя от ответственности за ущерб, причиненный нанимателю, в т.ч. в связи с предоставлением ненадлежащего предмета найма, даже не по его вине, признаются недействительными, а на наймодателя возлагается

обязанность уплатить штрафную неустойку <156>.

<156> Гражданский кодекс Квебека / Науч. ред. О.М. Козырь, А.А. Маковская. М.: Статут, 1999. 472 с.

В **главе 35** ГК РФ отсутствуют нормы, устанавливающие ответственность наймодателя за недостатки передаваемого внаем жилого помещения, которые могут помешать нанимателю использовать его по назначению. На наш взгляд, по аналогии закона со ссылкой на **ст. 612** ГК РФ необходимо установить ответственность наймодателя за недостатки жилого помещения, если они полностью или частично препятствуют пользованию этим жилым помещением нанимателем, даже если во время заключения договора коммерческого найма наймодатель не знал об этих недостатках. Целесообразно освободить наймодателя от ответственности за недостатки переданного внаем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора, либо при непосредственной передаче жилого помещения нанимателю.

С учетом вышесказанного полагаем **необходимым включить в гл. 35** ГК РФ **ст. 676.1**, устанавливающую ответственность наймодателя за недостатки переданного по договору коммерческого найма жилого помещения.

Статья 676.1. "Ответственность наймодателя за недостатки переданного по договору коммерческого найма жилого помещения"

1. Наймодатель отвечает за недостатки переданного по договору коммерческого найма жилого помещения, если они полностью или частично препятствуют пользованию этим жилым помещением, даже если во время заключения договора коммерческого найма он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков наниматель вправе по своему выбору:

потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение этих недостатков;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из платы за жилое помещение, предварительно уведомив об этом наймодателя;

потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

Наймодатель, извещенный о требованиях нанимателя или о его намерении устранить недостатки жилого помещения за счет наймодателя, может без промедления безвозмездно устранить недостатки жилого помещения.

Если удовлетворение требований нанимателя или удержание им расходов на устранение недостатков из платы за жилое помещение не покрывает причиненных нанимателю убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

2. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного по договору коммерческого найма жилого помещения, которые были им оговорены при заключении такого договора, или были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора либо при непосредственной передаче жилого помещения нанимателю.

Пунктом 2 ст. 676 ГК РФ в стадии, следующей за передачей жилого помещения нанимателю, выделяются три группы обязательств наймодателя:

- 1) осуществление надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- 2) предоставление либо обеспечение предоставления нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
- 3) обеспечение проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

По общему правилу к обязанностям наймодателя относится также проведение капитального ремонта сданного внаем жилого помещения. Содержащаяся на этот счет в п. 2 ст. 681 ГК РФ норма является диспозитивной: проведение капитального ремонта может быть возложено по соглашению сторон и на нанимателя. При капитальном ремонте жилого помещения могут производиться следующие работы: перепланировка жилого помещения (например, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений); полная замена систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения; установка домофона; установка в жилом помещении приборов учета расхода тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа (счетчиков учета) и т.д. Порядок и сроки проведения капитального ремонта могут устанавливаться сторонами в договоре. При этом должны учитываться требования действующих технических норм и правил <157>.

<157> См.: [Постановление](#) Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176).

Проведение капитального ремонта может быть связано с переустройством и перепланировкой жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение (ст. 25 ЖК РФ). Как уже указывалось, переустройство и перепланировка не должны нарушать требований строительных, санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационно-технических норм, действующих в отношении жилых помещений, а также нарушать архитектурный облик жилого дома. Не допускаются переустройство и перепланировка жилых домов и квартир, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. Переустройство и перепланировка жилых помещений должны осуществляться в соответствии с правилами, установленными гл. 4 ЖК РФ и требованиями действующего законодательства.

В целях защиты интересов нанимателя действует правило: если переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, существенно изменяет условия пользования этим жилым помещением, оно может быть произведено только с согласия нанимателя (п. 3 ст. 681 ГК

РФ). Изменения, не носящие существенного характера, разрешено производить без одобрения нанимателя. В свою очередь, наниматель жилого помещения не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (ст. 678 ГК РФ).

Необходимость в капитальном ремонте жилого помещения может возникнуть в любое время в течение срока действия договора коммерческого найма. При этом возникают две ситуации, когда:

1) капитальный ремонт не требует выселения нанимателя и проживающих с ним граждан, например, установка новых труб, батарей и т.п.;

2) капитальный ремонт связан с необходимостью выселения нанимателя, т.к. жилое помещение по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, перестает быть пригодным для постоянного проживания. В последнем случае необходимость в капитальном ремонте должна быть очевидной, т.к. непроведение капитального ремонта угрожает жизни, здоровью и имуществу проживающих в таком жилье граждан.

Необходимость проведения капитального ремонта, как планового, так и вызванного непредвиденными обстоятельствами, обуславливается несоответствием состояния жилого помещения целям его использования. В соответствии со ст. 25 Закона, регулирующего отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай, предусматривается выселение нанимателя вследствие проведения наймодателем капитального ремонта, осуществление которого невозможно без выселения, при условии, что имеется подтверждающий необходимость капитального ремонта жилья технический отчет, утвержденный муниципалитетом Дубая <158>. Такой отчет, утвержденный соответствующим государственным органом, на наш взгляд, должен предоставить наймодатель нанимателю, если между сторонами имеется спор по вопросу необходимости проведения капитального ремонта, в т.ч. предусматривающего выселение нанимателя, что позволит избежать злоупотреблений со стороны наймодателя, желающего под видом необходимости проведения капитального ремонта потребовать от нанимателя освобождения жилого помещения.

<158> Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). См. текст данного Закона на сайте Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL: <https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения 18.12.2018).

В случае проведения капитального ремонта, связанного с необходимостью выселения нанимателя, наймодатель по договору коммерческого найма, в отличие от наймодателя по договору социального найма, не обязан обеспечивать нанимателя другим жильем на время его проведения (ст. 88 ЖК РФ), поэтому в такой ситуации договор коммерческого найма расторгается в соответствии с п. 3 ст. 687 ГК РФ. Если же наймодатель заранее знал о необходимости проведения такого капитального ремонта жилого помещения, но тем не менее заключил договор коммерческого найма, он обязан возместить нанимателю причиненные досрочным прекращением договора убытки, исходя из общих положений гл. 25 ГК РФ об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

Следует также отметить, что отсутствие нормы, обязывающей наймодателя предоставить нанимателю другое жилое помещение на время капитального ремонта, не исключает возможности включить такой пункт в договор коммерческого найма, если наниматель согласен с таким условием, а

у наймодателя имеется соответствующая возможность. Стороны при этом должны определить в договоре (или дополнительном соглашении к нему) требования к предоставляемому жилью, порядок, сроки его предоставления, за чей счет будет производиться переселение нанимателя и прочие условия.

В законодательстве зарубежных стран закреплены и другие обязанности наймодателя, которые могут быть актуальны и для сторон договора коммерческого найма жилого помещения. Так, наймодатель в течение всего срока действия договора найма обязан обеспечивать нормальное и спокойное пользование нанимателю предоставленным ему жилым помещением <159>.

<159> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 132.

В соответствии с Законом о владельце-наймодателе и съемщике (США) <160> наймодатель обязан:

<160> Закон о владельце-наймодателе и съемщике (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)). Текст данного Закона представлен на сайте русскоязычной общины г. Сиэтла (США). URL: www.russianseattle.com (дата обращения 18.12.2018).

1) возмещать съемщику в полном объеме ущерб, произошедший из-за халатных действий наймодателя (при этом условия об ограничении такой ответственности наймодателя являются недействительными);

2) поддерживать жилье в состоянии, обеспечивающем здоровье и безопасность съемщика, а также хорошим "погодоустойчивом" состоянии;

3) бороться с вредными насекомыми и паразитами в жилом помещении (за исключением случаев, когда заражение произошло по вине съемщика);

4) предоставлять съемщику необходимые замки, ключи и т.д.

В [главе 35](#) ГК РФ права наймодателя усматриваются из соответствующих им обязанностей нанимателя. Основными правами наймодателя в договоре коммерческого найма жилого помещения следует признать право требовать от нанимателя использования жилого помещения по назначению, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания его в надлежащем состоянии; требовать платы за наем ([ст. 678](#) ГК РФ), а также возврата жилого помещения при прекращении договора в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Хотя последнее не закреплено в [гл. 35](#) ГК РФ, оно вытекает из существа отношений найма.

В соответствии с Законом о владельце-наймодателе и съемщике (США) наймодатель вправе входить в жилое помещение в целях проверки соблюдения условий договора о пользовании им съемщиком. При этом о своем визите наймодатель должен предупредить съемщика по крайней мере за два дня, а также согласовать с ним конкретное (удобное для обеих сторон) время своего посещения. Любое условие договора, разрешающее наймодателю входить в жилье без уведомления, недействительно. Если наймодатель соблюдает все указанные выше требования, то съемщик не вправе

необоснованно отказывать ему в доступе в жилое помещение, в т.ч. создавая препятствия своими действиями. Закон также предусматривает, что наймодатель может войти в жилье без предупреждения в случаях крайней необходимости, например, в связи с неотложным ремонтом, возникшим из-за аварии <161>. Данное право наймодателя, на наш взгляд, должно быть закреплено и конкретизировано в договоре коммерческого найма жилого помещения его сторонами для избежания случаев нарушения конституционного права нанимателя на неприкосновенность жилища, которые так распространены на практике.

<161> Закон о владельце-наймодателе и съемщике (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)). Текст данного Закона представлен на сайте русскоязычной общины г. Сиэтла (США). URL: www.russianseattle.com (дата обращения 18.12.2018).

Рассматриваемый нами Закон запрещает неправомерные действия наймодателя. Так, наймодатель в случаях, когда съемщик не вносит либо задерживает внесение платы за наем жилья, не имеет права менять замки, добавлять новые замки, другими способами препятствовать свободному доступу последнего в жилое помещение, а также конфисковать имущество съемщика, находящееся в жилом помещении. Указанные положения, на наш взгляд, очень актуальны и для договора коммерческого найма и должны быть предусмотрены его сторонами во избежание нарушения, в частности, прав нанимателя по пользованию жилым помещением.

Вопросы ответственности наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения остались за рамками [гл. 35 ГК РФ](#). В отличие от [ГК РФ](#), в [ст. 66 ЖК РФ](#) предусматривается административная и гражданско-правовая ответственность наймодателя по договору социального найма. Для договора коммерческого найма характерна, прежде всего, гражданско-правовая ответственность наймодателя, которая наступает на общих основаниях, предусмотренных [гл. 25 ГК РФ](#). Применение общих правил [гл. 25 ГК РФ](#) не исключает возможности конкретизации в [гл. 35 ГК РФ](#) ответственности наймодателя по договору, что и было нами сделано при рассмотрении обязанностей наймодателя по передаче жилого помещения нанимателю. При этом также не исключается и административная ответственность наймодателя в соответствии с [КоАП РФ](#).

Права и обязанности нанимателя. Выделенные в [ст. 678 ГК РФ](#) обязанности нанимателя сводятся к следующему:

- 1) использовать жилое помещение для проживания;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 3) не производить переустройства и реконструкции жилого помещения без согласия наймодателя;
- 4) своевременно вносить плату за жилое помещение и, если договором коммерческого найма не установлено иное, самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Обратимся к обязанностям нанимателя по обеспечению сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии ([ч. 1 ст. 678 ГК РФ](#)). С последней тесно связана обязанность нанимателя проводить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма ([п. 1 ст. 681 ГК РФ](#)). Текущий ремонт заключается в проведении планово-предупредительных работ по сохранению конструкций, отделки помещений,

предотвращающих преждевременный их износ; работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилья, а также для обеспечения безопасности и комфорта проживания. К текущему ремонту относятся: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замена оконных и дверных проемов, ремонт внутриквартирной электропроводки. Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, то они проводятся за счет наймодателя.

Как уже отмечалось, наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (**ч. 2 ст. 678 ГК РФ**). Наниматель, допустивший самовольное, без разрешения наймодателя, переустройство жилого, подсобного помещений, балконов, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести жилое помещение в прежнее состояние. Кроме того, в случае, если нанимателем при самовольном переустройстве или перепланировке был причинен ущерб жилому помещению и (или) имуществу наймодателя, наниматель будет нести гражданско-правовую ответственность, связанную с возмещением причиненных убытков (**ст. 15 ГК РФ, гл. 59 ГК РФ**).

За рамками **гл. 35 ГК РФ** остается вопрос о проведении нанимателем за свой счет переустройства и реконструкции жилого помещения с разрешения наймодателя. Как уже было отмечено, при проведении названных работ меняется функциональное назначение жилого помещения, т.е. производимые улучшения жилого помещения по своему характеру приравниваются к числу не отделимых без вреда для данного жилого помещения (например, перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат и т.д.). Отсюда, на наш взгляд, целесообразно решить данный вопрос по аналогии закона со ссылкой на **п. 2 ст. 623 ГК РФ** следующим образом: **"в случае, когда наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия наймодателя переустройство и реконструкцию жилого помещения, наниматель имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости затрат, связанных с проведением переустройства и реконструкции жилого помещения, если иное не предусмотрено договором коммерческого найма жилого помещения"**.

Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение в размере, порядке и сроки, предусмотренные договором (**ч. 3 ст. 678 ГК РФ**). Если в договоре коммерческого найма порядок и сроки внесения платы за жилое помещение не указаны, они определяются в соответствии с жилищным законодательством (**ст. 155 ЖК РФ**). Законодательством Чехии установлена обязанность нанимателя, который не вносит плату за наем жилого помещения в течение 5 дней после наступления срока платежа, определенного в договоре, уплатить наймодателю пени за каждый день просрочки <162>. Данная обязанность нанимателя может быть предусмотрена в договоре коммерческого найма по желанию его сторон.

<162> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 131.

По общему правилу наниматель также оплачивает коммунальные услуги. Однако это правило имеет диспозитивный характер (**ч. 3 ст. 678 ГК РФ**). Неисполнение нанимателями обязанности по плате коммунальных услуг влечет взыскание образовавшейся задолженности по коммунальным платежам в судебном порядке. При рассмотрении данной категории дел суды обоснованно исходят из

обязанности ответчиков-нанимателей в полном объеме оплачивать предоставляемые коммунальные услуги ввиду проживания в жилом помещении и пользования такими услугами, если претензии к их качеству не предъявлялись.

В договоре коммерческого найма жилого помещения обязанность нанимателя оплачивать счета за коммунальные услуги не следует ставить в зависимость от факта их оплаты самим наймодателем, поскольку в этом случае он сможет задержать платеж до представления ему доказательств оплаты со стороны наймодателя (см.: Апелляционное [определение](#) Омского областного суда от 07.10.2015 по делу N 33-7131/2015) <163>.

<163> См.: Бычков А.И. [Квартирный вопрос](#). Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

За нарушение нанимателем срока внесения платежей в договоре коммерческого найма следует предусмотреть неустойку в виде фиксированной суммы или процента от суммы долга за каждый день просрочки до даты погашения долга включительно. Несмотря на акцессорный характер неустойки по отношению к основным обязательствам из договора коммерческого найма при желании наймодатель вправе приостановить доступ к жилому помещению нанимателя, если тот не погасит неустойку, при условии, что такая возможность прямо предусмотрена в договоре коммерческого найма в соответствии со [ст. 328](#) ГК РФ, поскольку как кредитор он вправе приостановить исполнение своего обязательства даже в отношении тех обязательств, которые не находятся в синаллагматической связи <164>. Однако в этом случае наймодатель должен учитывать, что на весь период приостановления доступа в жилое помещение он утрачивает право на взимание с нанимателя платежей, поскольку тот лишен возможности в нем проживать по его инициативе.

<164> Карапетов А.Г. [Приостановление исполнения обязательства](#) как способ защиты прав кредитора. М.: Статут, 2011. С. 132.

Для обеспечения защиты своих прав наймодателю следует взять с нанимателя обеспечительный платеж в размере одного или нескольких месячных платежей за наем, который будет удерживаться им до конца срока найма и будет возвращен после сдачи жилого помещения, если наниматель не допускал нарушений своих обязательств перед ним. Из обеспечительного платежа наймодатель вправе вычитать задолженность по наемной плате, суммы неустоек, убытков с последующим пополнением его общей суммы, что обязательно следует оговорить в договоре коммерческого найма жилого помещения <165>.

<165> Дружинин А. Спорная неустойка за отказ от заключения договора // Бухгалтерский учет. 2013. N 9.

Обеспечительный платеж также можно использовать для компенсации убытков наймодателя на случай одностороннего отказа от договора со стороны нанимателя: удержанная денежная сумма позволит наймодателю компенсировать хотя бы часть неполученного дохода за несколько месяцев, в течение которых он будет подыскивать нового нанимателя. Можно также указать, что в случае одностороннего расторжения нанимателем договора внесенный им обеспечительный платеж остается

у наймодателя (п. 1 ст. 329, ст. 421 ГК РФ).

Из существа отношений найма вытекает обязанность нанимателя при прекращении договора вернуть наймодателю жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа либо в состоянии, обусловленном договором. В частности, такая обязанность закреплена Законом о владельце-наймодателе и съемщике (США) <166>, ст. 21 Закона, регулирующего отношения между наймодателями и нанимателями в Эмирате Дубай <167>. В главе 35 ГК РФ отсутствуют нормы, регламентирующие данную обязанность нанимателя по договору коммерческого найма, хотя она имеет большое значение.

<166> Закон о владельце-наймодателе и съемщике (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)). Текст данного Закона представлен на сайте русскоязычной общины г. Сиэтла (США). URL: www.russianseattle.com (дата обращения 18.12.2018).

<167> Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). См. текст данного Закона на сайте Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL: <https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения: 18.12.2018).

Как уже отмечалось, состояние передаваемого нанимателю жилого помещения должно фиксироваться в передаточном акте или ином документе, подписанном сторонами. В случае прекращения договора возвращение жилого помещения наймодателю должно оформляться аналогичным образом. При этом в договоре коммерческого найма стороны могут указать состояние, в котором жилое помещение и находящееся в нем имущество должны быть возвращены наймодателю после прекращения договора.

Наниматель обязан вернуть жилье по истечении срока договора в нормальном состоянии с учетом его естественного износа. Если имуществу наймодателя был причинен ущерб в период действия договора коммерческого найма, наниматель обязан его возместить. Если ущерб был причинен виновными действиями третьих лиц, обязанность по его возмещению все равно лежит на нем, что не лишает его возможности предъявить регрессный иск к причинителю ущерба (см.: [Определение Московского городского суда от 26.09.2011 по делу N 33-27879](#)).

Принимая от нанимателя жилое помещение и находящееся в нем имущество, наймодатель должен учитывать изменения состояния имущества, вызванные его естественным износом. Например, диван со светлым покрытием, которым пользуются по договору найма сроком три года, может потерять свой первоначальный вид. Также за три года изменятся обои, ламинат, дверные замки и т.д. Поэтому нельзя требовать от нанимателя возмещения убытков, возникших в связи со снижением стоимости имущества в результате его естественного износа, предполагая, что наниматель бережно относился к переданному внаем имуществу, соблюдал установленные договором правила пользования им.

При возврате жилого помещения и сдаваемого вместе с ним имущества наличие и состояние каждой вещи проверяется по описи. При отсутствии у сторон претензий друг к другу подписывается передаточный акт. В случае же возникновения спора, который не удастся решить мирным путем, например, наниматель отрицает факт повреждения имущества или не согласен с суммой ущерба, отказывается оплатить расходы наймодателя на ремонт вещи, то стороны вправе обратиться в суд, предоставив в качестве доказательств договор, передаточный акт и опись имущества.

Все недостатки возвращаемого помещения фиксируются в акте возврата с подробным описанием. При уклонении нанимателя от его подписания наймодатель не лишен возможности составить его в одностороннем порядке, выслав затем по почте или по электронной почте. Для оформления акта возврата наймодатель вправе привлечь соседей, сотрудников управляющей организации, которая обслуживает соответствующий многоквартирный дом (Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 10.06.2013 по делу N 11-16129), сделать фотографии и видеозапись для документирования состояния помещения и т.д.

Кроме того, уклонение нанимателя от подписания акта возврата чревато для него начислением наемной платы, поскольку до подписания данного документа считается, что жилое помещение находится в его владении и обязательство по оплате проживания не прекратилось. Досрочное освобождение жилого помещения, равно как и непроживание в нем без прекращения заключенного договора коммерческого найма, не является основанием для освобождения нанимателя от обязанности вносить платежи за него ([п. 13](#) Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утв. информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66).

При оценке состояния возвращенного жилого помещения в случае, если наймодателем заявлено требование о возмещении ущерба, суд принимает во внимание представленные в дело акты приема-передачи и возврата, учитывает характер повреждений, оценивает, не относятся ли они к нормальному естественному износу (см.: Кассационное [определение](#) Нижегородского областного суда от 29.11.2011 по делу N 33-11959), например, загрязнение обоев, снижение качества работы электроприборов вследствие их продолжительной эксплуатации и др., которые исключают возможность требовать от нанимателя возмещения убытков. А вот такие повреждения, как разбитая плитка и неработающая бытовая техника, не могут быть отнесены к естественному износу, поскольку связаны с неаккуратным обращением с имуществом и могут быть обусловлены виновными действиями нанимателя, который отвечает за ущерб (см.: [Определение](#) Московского городского суда от 14.10.2010 по делу N 33-32346).

Для удобства расчетов в договоре коммерческого найма следует отразить порядок оплаты проживания в жилом помещении в случае, когда истечет срок его найма и до фактического возврата пройдет несколько дней. Чтобы не определять размер оплаты расчетным путем, наймодателю целесообразно в договоре установить размер фиксированной платы: например, 3 000 руб. в день с указанием на то, что неполный день проживания оплачивается как полный.

В целом вопрос возвращения жилого помещения при прекращении договора коммерческого найма, на наш взгляд, необходимо решить по аналогии закона со ссылкой на [ст. 622](#) ГК РФ, дополнив [ст. 678](#) ГК РФ следующими положениями:

1) при прекращении договора коммерческого найма жилого помещения наниматель обязан вернуть наймодателю жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором;

2) если наниматель не возвратил переданное внаем жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать внесения платы за жилое помещение за все время просрочки; в случае когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения;

3) в случае когда за несвоевременный возврат переданного внаем жилого помещения договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх

неустойки, если иное не предусмотрено договором коммерческого найма жилого помещения.

Статья 685 ГК РФ предоставляет нанимателю право сдавать на срок в пользование все либо часть нанятого им жилого помещения в поднаем. На наш взгляд, правовое регулирование отношений поднайма жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, в настоящее время приобретает особую значимость, т.к. участились случаи ненадлежащего поведения нанимателей при предоставлении снимаемого жилья в поднаем. Так, пользуясь отсутствием наймодателя, например, уехавшего в командировку, находящегося на лечении, наниматель сдает снимаемое жилье в поднаем, при этом не обременяя себя обязанностью получить его согласие. В итоге возвратившийся наймодатель застаёт в жилом помещении других граждан, которые уже внесли нанимателю обусловленную за поднаем плату и не собираются выселяться из жилого помещения. При этом если наймодатель сдавал жилье, в котором он проживает сам, то ему становится просто негде жить.

Оказавшись в такой ситуации, наймодатели вынуждены обращаться в суд с исками о признании не приобретшими права пользования жилым помещением поднанимателей и их выселении <168>. Рассматривая данные дела, судьи районных судов г. Ульяновска обращают внимание на недостаточное регулирование отношений поднайма жилья, предоставленного по договору коммерческого найма, в отличие от договора социального найма жилого помещения, в связи с чем нарушаются не только права наймодателей и нанимателей, но и поднанимателей жилья. Так, в **ст. 685 ГК РФ** не предусматривается форма выражения согласия наймодателя на передачу нанимателем жилья в поднаем, отсутствует требование об обязательном соблюдении письменной формы договора поднайма жилого помещения.

<168> См., в частности, заочное решение Засвияжского районного суда г. Ульяновска от 03.08.2007 (дело N 2-1580/2007).

В соответствии с **п. 1 ст. 685 ГК РФ** непременным условием передачи жилого помещения в поднаем служит получение согласия наймодателя. Аналогичное правило содержится в законодательстве Венгрии, **пар. 549 ГГУ** <169>. **Часть 1 ст. 76 ЖК РФ** предусматривает письменное согласие наймодателя на передачу жилого помещения в поднаем. На наш взгляд, применительно к договору коммерческого найма **такое согласие наймодателя также должно быть выражено в письменной форме** либо изначально включено в качестве условия договора.

<169> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 131; Гражданское уложение Германии. Серия "Германские и европейские законы" / В. Бергман. М., 2004.

Наниматель по договору социального найма для сдачи жилого помещения в поднаем, кроме письменного согласия наймодателя, должен также получить и письменное согласие всех проживающих совместно с ним членов семьи (**ч. 1 ст. 76 ЖК РФ**). **Статья 685 ГК РФ** не устанавливает обязанности нанимателя по договору коммерческого найма получить согласие (письменное или устное) от лиц совместно с ним проживающих. Это объясняется тем, что ответственным за действия поднанимателей является только сам наниматель, а не лица, совместно с ним проживающие.

Отношения по договору поднайма связывают поднанимателя только с нанимателем (**п. 1 ст. 685**

ГК РФ). Из этого следует, что отвечать перед наймодателем за действия поднанимателя придется самому нанимателю, как и нести ответственность перед поднанимателем за все действия наймодателя. К отмеченному следует добавить и то, что приобретенное поднанимателем право пользования жилым помещением не носит самостоятельного характера - оно полностью зависит от прав нанимателя на жилое помещение, а, следовательно, утрата нанимателем по какой-либо причине своих прав по договору коммерческого найма жилого помещения автоматически прекращает право пользования, принадлежащее поднанимателю.

В силу того что договор поднайма связывает исключительно нанимателя и поднанимателя, наймодателю в принципе безразлично, как складываются отношения между ними, тем более что его интересы защищены ответственностью нанимателя за все действия поднанимателей. Поэтому, в отличие от ЖК РФ, в котором договору поднайма жилого помещения посвящено сразу несколько статей (ст. ст. 76 - 79 ЖК РФ), гл. 35 ГК РФ подробно данный договор не регулирует, устанавливая к нему лишь самые важные требования, несоблюдение которых влечет недействительность рассматриваемого договора. В целом, как и любой гражданско-правовой договор, договор поднайма жилого помещения подчиняется общим положениям об обязательствах и договоре.

Предметом договора поднайма является часть жилого помещения (комната, несколько комнат) или все жилое помещение. ГК РФ не уточняет, в каких случаях в поднаем передается все жилое помещение, а в каких - только его часть, как это сделано в ч. 1 ст. 76 ЖК РФ (все жилое помещение передается в поднаем в случаях временного выезда нанимателя и членов его семьи), но содержит важное условие о соблюдении нормы общей площади жилого помещения на одного человека при заключении договора поднайма (п. 2 ст. 685 ГК РФ) <170>. Нарушение этого требования влечет недействительность договора поднайма.

<170> В соответствии с ч. 1 ст. 76 ЖК РФ после заключения договора поднайма общая площадь жилого помещения на одного человека не должна быть менее учетной нормы.

Статья 685 ГК РФ не содержит требования об обязательном соблюдении письменной формы договора поднайма жилого помещения. Но в силу того что за все действия поднанимателей ответственность перед наймодателем несет наниматель, думается, что в целях защиты прав и интересов прежде всего самого нанимателя по договору коммерческого найма **необходимо предусмотреть заключение договора поднайма жилого помещения в письменной форме**, по аналогии с ч. 1 ст. 77 ЖК РФ, при этом интересам наймодателя, в свою очередь, будет отвечать **положение о передаче ему экземпляра договора поднайма, заключенного нанимателем**. Кроме того, в договоре поднайма **должны быть указаны все граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение (ч. 2 ст. 77 ЖК РФ)**. Таким образом, указанные положения, с одной стороны, обеспечат права и интересы нанимателя и наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения, а с другой - не приведут к вмешательству наймодателя в отношения сторон договора поднайма.

Договор поднайма жилого помещения является возмездным (п. 3 ст. 685 ГК РФ). Это означает, что при отсутствии в договоре поднайма условия о размере платы за пользование жилым помещением расчеты поднанимателя с нанимателем осуществляются в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ: оплата должна производиться по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается с поднанимателей за пользование таким же жилым помещением. На наш взгляд, положение п. 3 ст. 685 ГК РФ необходимо конкретизировать, указав, что **порядок, условия, сроки внесения и размер**

платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения, как это сделано в [ч. 2 ст. 78 ЖК РФ](#).

Пункт 4 ст. 685 ГК РФ содержит единственное положение, определяющее период действия договора поднайма. Так, срок такого договора не может превышать срока договора коммерческого найма жилого помещения. На наш взгляд, [п. 4 ст. 685 ГК РФ](#) может быть дополнен по аналогии с [ч. 3 ст. 77 ЖК РФ](#) следующим положением: **договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения.**

Кроме того, целесообразно уточнить, что если договор поднайма заключен без указания срока его действия, то по аналогии закона в силу [п. 1 ст. 683 ГК РФ](#) такой договор считается заключенным на срок действия договора коммерческого найма данного жилого помещения. При досрочном же прекращении последнего одновременно с ним прекратится и договор поднайма ([п. 5 ст. 685 ГК РФ](#)). В целом изменение и расторжение договора поднайма жилого помещения осуществляется в соответствии с правилами [гл. 29 ГК РФ](#).

Кроме того, на договор поднайма не распространяется правило о преимущественном праве поднаемателя на заключение договора на новый срок ([п. 6 ст. 685 ГК РФ](#)). Это положение объясняется тем, что договор коммерческого найма заключается, прежде всего, для собственного проживания нанимателя и не преследует в качестве основной цели извлечение дохода от сдачи, в свою очередь, данного помещения в поднаем.

Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Временные жильцы - это обычно родственники нанимателя или совместно проживающих с ним граждан, друзья, знакомые, как проживающие в данном населенном пункте, так и прибывшие из других областей. Необходимость во временном проживании может возникнуть из-за специфики работы, службы, длительной командировки, в связи с необходимостью лечения, ухода за больным родственником, по причине учебы, подготовки для поступления в учебное заведение и т.д.

Для вселения в жилое помещение временных жильцов не требуется получения согласия наймодателя, его необходимо лишь предварительно (устно или письменно) уведомить об этом ([ч. 1 ст. 680 ГК РФ](#)). Такое предварительное уведомление необходимо, т.к. в связи с вселением временных жильцов наймодатель вправе потребовать от нанимателя заключения дополнительного соглашения об оплате коммунальных услуг в связи с проживанием временных жильцов. Кроме того, наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

Проживание временных жильцов основывается на договоре безвозмездного пользования ([гл. 36 ГК РФ](#)), который может быть заключен в устной форме. У временных жильцов не возникает правовых отношений с наймодателем, и они не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель ([ч. 2 ст. 680 ГК РФ](#)).

Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев. По истечении согласованного с временными жильцами срока проживания, а если такой срок не согласован, то не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего (устного или письменного) требования

нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим, временные жильцы обязаны освободить жилое помещение (ч. 3 ст. 680 ГК РФ).

Как и в случае договора поднайма (п. 5 ст. 685 ГК РФ), а также по аналогии с ч. 5 ст. 80 ЖК РФ, предлагаем дополнить ст. 680 ГК РФ абзацем следующего содержания: **"В случае досрочного прекращения договора коммерческого найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 3 настоящей статьи требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения"**.

В ЖК РФ, помимо рассмотренных выше, выделены права нанимателя жилого помещения, которые не имеют аналогов в ГК РФ, в частности, возможность сохранения жилого помещения за временно отсутствующим нанимателем и членами его семьи (ст. 71 ЖК РФ); обмен жилыми помещениями (ст. ст. 72 - 75 ЖК РФ); изменение договора найма (ст. 82 ЖК РФ) и др. Посвященные этим правам нормы ЖК РФ непосредственно рассчитаны на договоры социального найма. Аналогичными правами, за исключением права обмена жилого помещения, при отсутствии императивных норм ГК РФ может быть наделен и наниматель при коммерческом найме. Однако соответствующее указание должно содержаться в заключенном сторонами договоре. Это связано с тем, что нормы ЖК РФ, определяющие набор таких прав, порядок их осуществления, пределы и др., не являются для сторон, заключивших договор коммерческого найма, обязательными.

В заключение необходимо остановиться на таком актуальном в настоящее время праве нанимателя, как выкуп жилого помещения, предоставленного ему по договору коммерческого найма. В настоящее время увеличился спрос нанимателей на жилые помещения, сдаваемые с правом их последующего выкупа. В законодательстве некоторых зарубежных стран, например, в п. 2 ст. 822 ГК Украины <171>, предусмотрено преимущественное право нанимателя перед другими лицами на приобретение жилого помещения в собственность в случае его продажи наймодателем.

<171> Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 N 435-IV.

На наш взгляд, по аналогии с договором аренды (ст. 624 ГК РФ) договор коммерческого найма может предусматривать, что по истечении срока его действия или до истечения такого срока переданное внаем жилое помещение переходит в собственность нанимателя при условии внесения им всей обусловленной договором выкупной цены. Такой договор должен быть заключен в форме, установленной для договора купли-продажи жилого помещения (п. 3 ст. 609 ГК РФ), и предусматривать размер выкупной цены жилого помещения, порядок и сроки ее внесения. Если условие о выкупе жилого помещения не было предусмотрено в договоре коммерческого найма, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной платы за наем в выкупную цену.

В главе 35 ГК РФ, как и в случае с наймодателем, отсутствуют отдельные статьи, устанавливающие ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения. По общему правилу наниматель несет гражданско-правовую ответственность, предусмотренную гл. 25 ГК РФ. Таким образом, в случае нарушения нанимателем вытекающих из договора коммерческого найма обязательств возникает договорная ответственность, которой присущи все характерные признаки гражданско-правовой ответственности как таковой. Это проявляется,

прежде всего, в том, что ответственность нанимателя, впрочем, как и наймодателя, основывается на составе гражданского правонарушения. Для нанимателя в этот состав входят такие элементы, как наличие убытков или вреда; противоправность поведения; причинная связь между убытками и противоправным поведением и, наконец, вина. Вместе с тем возможно наступление ответственности и при наличии ограниченного состава правонарушения, например, в виде уплаты неустойки, когда достаточно лишь противоправного поведения и вины нанимателя. Таким образом, ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения может наступать в форме возмещения убытков и уплаты неустойки. Кроме того, специфической формой ответственности нанимателя по данному договору является выселение нанимателя и всех совместно проживающих с ним граждан из жилого помещения в случае расторжения договора коммерческого найма наймодателем в судебном порядке.

В заключение отметим, что наниматель по договору коммерческого найма жилого помещения наряду с гражданско-правовой несет также и административную ответственность. Так, административная ответственность за неисполнение нанимателем своих обязанностей предусмотрена [ст. 7.21 КоАП](#) (нарушение правил пользования жилыми помещениями).

Основания и порядок изменения, прекращения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. Основаниями изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения являются факты, обстоятельства (действия, бездействие, события), с которыми гражданское и жилищное законодательство связывает необходимость изменения правоотношения (элементов правоотношения) или расторжения договора. **Изменение договора** представляет собой изменение элементов правоотношения при сохранении вида самого правоотношения. **Расторжение договора** - разрыв правоотношения найма жилого помещения по соглашению или одностороннему волеизъявлению сторон, а в случаях, предусмотренных законом, - по иску третьих лиц. Названные признаки не всегда позволяют четко разграничить случаи изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. Поэтому, на наш взгляд, необходимо выделить **дополнительный признак изменения договора коммерческого найма**: права и обязанности субъектов в отношении индивидуально-определенного жилого помещения, составляющие содержание правоотношения до его преобразования, сохраняются у всех или отдельных участников договора. При расторжении договора права и обязанности по найму жилого помещения у всех его участников прекращаются.

Как уже было отмечено, основаниями изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения выступают юридические факты или их составы. Основания изменения договора называются правоизменяющими фактами, основания расторжения - правопрекращающими фактами. Правоизменяющими и правопрекращающими юридическими фактами могут выступать правомерные акты, неправомерные действия (бездействие) и события.

Можно выделить следующие **основания изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения**:

- по соглашению сторон ([п. 1 ст. 450 ГК РФ](#));
- требованию одной из сторон договора по решению суда ([п. 2 ст. 450, ст. 687 ГК РФ](#));
- односторонний отказ от исполнения договора и одностороннее изменение его условий ([ст. 310, п. 2 ст. 682, п. 1 ст. 687 ГК РФ](#)).

Кроме того, возможен как **судебный, так и внесудебный порядок изменения и расторжения данного договора.**

Глава 35 ГК РФ содержит статьи, касающиеся **изменения договора коммерческого найма жилого помещения**. К ним, в частности, могут быть отнесены статьи, регламентирующие порядок вселения граждан, постоянно проживающих с нанимателем (ст. 679 ГК РФ), замену наймодателя и нанимателя в договоре (ст. ст. 675, 686 ГК РФ).

Статья 686 ГК РФ устанавливает два случая замены нанимателя в договоре коммерческого найма <172>. Первый случай (новая, предложенная в пособии, редакция п. 1 ст. 686 ГК РФ) имеет место тогда, когда наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, в соответствии с достигнутым между ними соглашением требуют замены нанимателя одним из полностью дееспособных граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Такая замена требует согласия наймодателя.

<172> Применительно к краткосрочным договорам коммерческого найма (сроком до одного года) указанная **статья** может действовать только при условии, если на этот счет содержится прямое указание в договоре.

В отличие от этого п. 2 ст. 686 ГК РФ предусматривает случаи, при которых наниматель выбывает вообще из жилого помещения (в т.ч. и в связи со смертью). Происходящая тогда замена нанимателя влечет за собой последствия, аналогичные тем, которые наступают при замене наймодателя: договор сохраняет действие на прежних условиях. Однако есть и определенные различия. В первом случае требуется обязательное согласие наймодателя, а во втором - замена производится независимо от такого согласия. Сам порядок замены сводится к тому, что нанимателя определяют по общему согласию граждане, постоянно проживающие с прежним нанимателем. Вместе с тем в случае невозможности достижения такого согласия закон предусматривает, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, превращаются в сонанимателей, а это, в свою очередь, означает, что все лица, относящиеся к рассматриваемой категории граждан, признаются солидарными должниками и, соответственно, солидарными кредиторами по отношению к наймодателю.

Во всех указанных выше случаях основанием изменения договора коммерческого найма выступает изменение его субъектного состава, в то же время содержание данного договора остается прежним. При этом необходимо отметить, что замена нанимателя в договоре коммерческого найма обычно влечет изменение прав и обязанностей прежнего и нового нанимателя, т.к. ответственность за действия всех проживающих по договору коммерческого найма граждан переходит к новому нанимателю.

Изменение договора коммерческого найма по рассматриваемому основанию возможно также в случае выхода отдельных граждан, постоянно проживающих с нанимателем и включенных в данный договор, из правоотношения по найму жилого помещения, например, при выезде таких граждан (гражданина) в другое постоянное место жительства.

Временное отсутствие (непроживание) нанимателя и (или) совместно проживающих с ним в жилом помещении граждан не может свидетельствовать о ненадлежащем осуществлении жилищных прав и обязанностей и служить самостоятельным основанием для изменения условий договора коммерческого найма и лишения права пользования жилым помещением. Данный вывод следует из Постановления Конституционного Суда от 23.06.1995 N 8-П по делу о проверке конституционности

части первой и пункта 8 части второй статьи 60 ЖК РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Танковой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука ([абзац второй пункта 5 мотивировочной части](#)) <173>, [Определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.09.2003 N 11-В03-21](#), [Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ"](#).

<173> СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.

Понятия "временное отсутствие (непроживание)" и "выезд в другое постоянное место жительства" не всегда однозначно оцениваются наймодателем. По нашему мнению, выезд нанимателя и совместно проживающих с ним граждан в другое постоянное место жительства приводит к расторжению договора по инициативе нанимателя, который обязан уведомить об этом наймодателя в письменной форме за три месяца ([п. 1 ст. 687 ГК РФ](#)). Выезд одного нанимателя (без проживающих с ним граждан) из жилого помещения должен расцениваться с учетом [п. 2 ст. 686 ГК РФ](#) как выбытие нанимателя, что приводит к изменению договора коммерческого найма.

В свою очередь, необходимо определить, что понимается под временным отсутствием (непроживанием) в жилом помещении, какие критерии позволят разграничить временное непроживание в жилом помещении и выезд в другое постоянное место жительства, имеют ли существенное значение сроки такого временного отсутствия, может ли оно привести к злоупотреблению правом со стороны отсутствующего лица.

Обзор судебной практики позволяет сделать следующие выводы <174>. Отсутствие нанимателя и (или) проживающих с ним граждан носит временный характер, если судом не установлены факты, подтверждающие выбытие таких граждан в другое постоянное место жительства без намерения впоследствии возвратиться в ранее занимаемое жилое помещение и обеспеченность жильем по новому месту жительства, добровольное оставление жилого помещения ввиду отказа от своих прав и обязанностей по договору найма.

<174> См.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда за 2008 - 2018 гг., представленные на сайте Ульяновского областного суда. URL: www.uloblsud.ru/index.php?option=com (дата обращения: 10.12.2018).

При временном (т.е. не носящем постоянного характера) отсутствии нанимателя, членов его семьи, других проживающих с ним граждан за ними сохраняются все права и обязанности по договору найма <175>. Суды приходят к такому выводу независимо от длительности отсутствия в жилом помещении нанимателя и проживающих с ним граждан, прежде всего, устанавливая не сроки временного отсутствия, а обстоятельства и причины такого отсутствия. Так, временное отсутствие может быть достаточно длительным, но при этом вынужденным, т.е. не носящим добровольного характера, в частности, вызванным прекращением семейных отношений, сложившимися неприязненными отношениями, невозможностью совместного проживания. В то же время ответчики не отказываются от своих прав на жилое помещение и, не имея другого постоянного места жительства, заявляют суду о своем желании вернуться в снимаемое жилье, к чему суд не видит никаких законных препятствий.

<175> См.: п. 32 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ"; Определения судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда за 2008 - 2018 гг., представленные на сайте Ульяновского областного суда. URL: www.uloblsud.ru/index.php?option=com (дата обращения 10.12.2018).

Временное отсутствие может быть обусловлено и уважительными причинами, например, призывом на военную службу либо поступлением на военную службу по контракту, выездом из жилого помещения по условиям и характеру работы (члены экипажей морских и воздушных судов, работники геологических экспедиций), в связи с учебой, лечением и т.д.

Важно также и то, что ответчики, несмотря на временное непроживание в жилом помещении, продолжают нести расходы по его содержанию, оплачивать коммунальные услуги.

Таким образом, временное отсутствие (непроживание) в жилом помещении нанимателя и (или) проживающих с ним граждан обуславливается не сроками такого отсутствия, а причинами, побудившими граждан покинуть жилье. При этом ни наниматель, ни проживающие с ним граждане не отказываются от своих прав по пользованию жилым помещением. Исходя из этого временное отсутствие нанимателя, проживающих с ним граждан независимо от сроков такого отсутствия не может служить основанием для лишения права пользования жилым помещением.

Временное отсутствие гражданина, позволяющее ему сохранить в полном объеме все права по пользованию жилым помещением, не должно приводить к злоупотреблению правом (ст. 10 ГК РФ). Конституционный Суд РФ в [Постановлении](#) от 23.06.1995 N 8-П указал, что временное непроживание лица в жилом помещении, в т.ч. в связи с осуждением к лишению свободы, само по себе не может свидетельствовать о ненадлежащем исполнении нанимателем своих жилищных прав и обязанностей и привести к лишению права пользования жилым помещением. Таким образом, осужденные к лишению свободы вне зависимости от срока лишения свободы сохраняют право на жилое помещение в течение всего срока отбывания наказания ввиду их временного отсутствия.

Ранее п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР предусматривал лишение права пользования жилым помещением, если гражданин был осужден на срок свыше 6 месяцев. Конституционный Суд пришел к выводу, что это фактически вводит не предусмотренное уголовным законодательством дополнительное наказание в виде лишения жилплощади, приводит к дискриминации в жилищных правах отдельных граждан по признаку наличия у них судимости и в силу этого нарушает гарантированный государством принцип равенства прав и свобод человека и гражданина (ч. ч. 1, 2 ст. 19 Конституции РФ). В связи с этим указанное положение было признано не соответствующим Конституции РФ.

На наш взгляд, отсутствие (непроживание) гражданина в жилом помещении в связи с осуждением к лишению свободы, прежде всего, на срок свыше 6 месяцев нельзя рассматривать как вынужденное и тем более обусловленное уважительной причиной. Подобное временное отсутствие должно влечь за собой, как это и было предусмотрено ранее ст. 60 ЖК РСФСР, признание осужденного гражданина утратившим право пользования жилым помещением.

Такое понимание рассматриваемой ситуации следует из ст. ст. 40, 55 Конституции РФ, а также ст. 10 ГК РФ. [Статья 40](#) Конституции РФ провозглашает право граждан на жилище, но, как и любое

другое право, оно должно реализовываться таким образом, чтобы это не приводило к нарушению прав и законных интересов других лиц, т.е. злоупотреблению правом (ст. 10 ГК РФ). Например, гражданин-наниматель был осужден за систематическое нанесение побоев с причинением тяжкого вреда здоровью и угрозу убийством в отношении членов своей семьи, в т.ч. несовершеннолетних, при этом он сохраняет все права на жилое помещение и не несет обязанностей, а потерпевшие граждане в течение всего срока отбывания им наказания должны нести расходы по содержанию жилого помещения, оплачивать коммунальные услуги, а также дожидаться его освобождения, чтобы реализовать свои жилищные права, в частности, на вселение других лиц, замену нанимателя в договоре и т.д.

Жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, лишение свободы приводит к невыполнению этого условия и само по себе дискредитирует предназначение жилого помещения, нарушает права и законные интересы других лиц, что по смыслу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ является основанием для ограничения федеральным законом прав и свобод гражданина. Кроме того, в ч. 1 ст. 40 Конституции РФ содержится запрет не на любое, а лишь на произвольное лишение права гражданина на жилище. При этом гражданин, занимающий конкретное жилое помещение, может потерять право на него в силу разных обстоятельств, в т.ч. в связи с осуждением к лишению свободы по приговору суда, однако утрата права на конкретное жилое помещение не влечет за собой утрату гражданином конституционного права на жилище: в любой момент он может реализовать это право путем заключения нового договора найма (поднайма) либо вступления в гражданские правоотношения.

Таким образом, осуждение к лишению свободы на срок, прежде всего, свыше 6 месяцев не должно рассматриваться как уважительная причина временного отсутствия в жилом помещении, т.к. это приводит к фактическому злоупотреблению правом осужденного лица. Исходя из этого суд может отказать такому лицу в защите принадлежащего ему права (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Из всего вышеизложенного следует, что **права и обязанности по договору коммерческого найма временно отсутствующих в жилом помещении лиц сохраняются в прежнем объеме**. При этом временное отсутствие (непроживание) не должно приводить к злоупотреблению правом. Так, наниматель, проживающие с ним граждане независимо от сроков временного отсутствия обязаны нести расходы по содержанию жилого помещения, оплачивать коммунальные услуги, соблюдать иные условия договора коммерческого найма. Кроме того, временное отсутствие лица не должно стать препятствием к осуществлению жилищных прав граждан, проживающих в жилом помещении (ст. ст. 679, 680, 686 ГК РФ). На наш взгляд, в договор коммерческого найма целесообразно включить условие, обязывающее нанимателя предупредить наймодателя о временном отсутствии в жилом помещении и сроках такого отсутствия, как самого нанимателя, так и проживающих с ним граждан.

Проведенный анализ судебной практики, а также ст. 71 ЖК РФ позволяет сделать следующий вывод. **Временное отсутствие нанимателя, кого-либо из проживающих совместно с ним граждан или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору коммерческого найма**. Данное положение, на наш взгляд, необходимо закрепить в соответствующей статье гл. 35 ГК РФ, посвященной изменению договора коммерческого найма жилого помещения.

Изменение в субъектном составе договора коммерческого найма может произойти при выезде отдельных граждан, проживающих с нанимателем, в другое постоянное место жительства. Законодательство не содержит норм, регулирующих подобные случаи изменения договора социального и коммерческого найма жилого помещения, а предусматривает лишь расторжение договора в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства (ч. 3

ст. 83 ЖК РФ).

Рассматривая дела, связанные с выездом отдельных граждан, проживающих с нанимателем, в другое постоянное место жительства, суды отмечают сложность доказывания того, что фактическое отсутствие гражданина носит постоянный, а не временный характер. В свою очередь, это открывает простор для злоупотребления правом такими гражданами, а интересы оставшихся проживать в жилом помещении жильцов, в т.ч. нанимателя, при этом оказываются незащищенными, например, они вынуждены продолжать оплачивать коммунальные услуги за выбывшего гражданина, без его согласия не могут реализовать правомочия на вселение других лиц и прочие права.

При установлении судом факта добровольного выезда граждан в другое постоянное место жительства доказательствами служат документы о снятии с регистрации в жилом помещении, об увольнении с работы и устройстве на работу по новому месту жительства, обеспечение жильем по новому месту работы и др.

ЖК РФ и ГК РФ не предусматривают института утраты права пользования жилым помещением. Статьи 60 - 61 ЖК РСФСР допускали возможность признания в судебном порядке утратившими право пользования жилым помещением граждан, которые не проживали по месту прописки без уважительных причин подряд свыше 6 месяцев (в т.ч. если такое непроживание было связано с переменой места жительства). Данная норма была востребованной, т.к. дела данной категории составляли до 10% от общего числа оспариваемых решений. В настоящее время, как показывает судебная практика, проблема регулирования отношений при выезде граждан, проживающих с нанимателем, в другое постоянное место жительства является не менее актуальной и, наш взгляд, требует возрождения института признания таких граждан в судебном порядке утратившими право пользования жилым помещением.

Данный вывод подтверждается позицией Верховного Суда Российской Федерации. В соответствии с **Определением** Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 16.09.2008 N 5-В08-98, **п. 32** Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ" граждане в судебном порядке могут быть признаны утратившими право на жилое помещение на основании **ч. 3 ст. 83** ЖК РФ в связи с выездом в другое постоянное место жительства. При этом выезд гражданина в другое постоянное место жительства рассматривается судом как отказ такого гражданина в одностороннем порядке от прав на жилое помещение. К заинтересованным лицам, которые могут обратиться в суд с иском о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением в связи с выездом в другое постоянное место жительства, относятся наймодатель, а также оставшиеся проживать в жилом помещении наниматель, члены его семьи.

Разрешая вопросы о признании граждан утратившими право пользования жилым помещением вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный (конфликтные отношения в семье, расторжение брака), добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный характер (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жильем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое постоянное место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а

также о его отказе в одностороннем порядке от прав на жилое помещение, иск о признании его утратившим право пользования жилым помещением подлежит удовлетворению. Соответственно, суды отказывают в признании ответчиков утратившими право пользования жилым помещением, если им чинились препятствия в пользовании жильем, выезд был вызван неприязненными отношениями, ответчики не имеют другого постоянного места жительства.

Таким образом, **при выезде отдельных граждан, совместно проживающих с нанимателем, в другое постоянное место жительства такие граждане могут быть в судебном порядке признаны утратившими право пользования жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма**, что не противоречит праву граждан на свободное передвижение и свободный выбор места жительства. Основанием такого признания, по аналогии со ст. 54 ЖК Республики Узбекистан <176>, должно выступать решение суда по иску заинтересованных в этом лиц: нанимателя, постоянно проживающих с нанимателем граждан, наймодателя.

<176> ЖК Республики Узбекистан, утв. Законом РУз от 24.12.1998 N 713-I (с изм., внесенными Законом РУз от 20.08.2015 N ЗРУ-391).

Таким образом, в случае утраты права пользования жилым помещением одним из совместно проживающих с нанимателем граждан договор коммерческого найма продолжает действовать в отношении всех прочих пользователей жилья, тогда как в случае расторжения договора коммерческого найма он (договор) перестает действовать в отношении и нанимателя, и всех совместно проживающих с ним граждан.

Основанием изменения договора коммерческого найма жилого помещения может выступать изменение его содержания (прав и обязанностей сторон). Применительно к данному основанию можно указать следующие случаи:

- 1) продление срока (пролонгация) договора на иных условиях (ст. 684 ГК РФ);
- 2) одностороннее изменение размера платы за жилое помещение в случаях, предусмотренных законом или договором (ст. 682 ГК РФ);
- 3) изменение условий договора в связи с переоборудованием жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, с согласия нанимателя (п. 3 ст. 681 ГК РФ).

Остановимся подробнее на последнем случае. По законодательству Венгрии и США содержание договора найма изменяется, если в результате проведенных наймодателем работ по переоборудованию, капитальному ремонту значительно повышается уровень благоустройства жилого помещения, предоставленного нанимателю <177>.

<177> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2. С. 133 - 134.

Переоборудование жилого дома может существенно изменить условия пользования находящимся в нем жилым помещением и в связи с этим без согласия нанимателя не допускается (п. 3 ст. 681 ГК

РФ). Переоборудование (реконструкция) может быть связано с переустройством и перепланировкой жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, которые порождают различные правовые последствия. Так, жилое помещение, в результате проведения указанных работ может увеличиться или уменьшиться в размерах, может повыситься уровень его благоустроенности, что, в свою очередь, приведет к изменению обязанностей нанимателя, например, изменится размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. В то же время к аналогичным последствиям может привести и проведенный наймодателем капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, а также производство нанимателем с согласия наймодателя переустройства и реконструкции жилого помещения.

В целом важно отметить, что не все рассмотренные случаи (замены нанимателя, переоборудования жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, проведения капитального ремонта, переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения) приводят к изменению правоотношения по коммерческому найму жилья, а лишь те, которые влекут изменение прав и обязанностей сторон договора.

В связи со всем изложенным считаем целесообразным дополнить [гл. 35 ГК РФ ст. 686.1](#) **"Изменение договора коммерческого найма жилого помещения"** следующего содержания:

1. Договор коммерческого найма жилого помещения изменяется по основаниям, указанным в настоящем [Кодексе](#).

2. Временное отсутствие нанимателя, кого-либо из постоянно проживающих совместно с ним граждан или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения.

3. В случае выезда гражданина, совместно проживающего с нанимателем, в другое постоянное место жительства такой гражданин признается утратившим право пользования жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма, на основании решения суда по иску заинтересованных в этом лиц: нанимателя, постоянно проживающих с нанимателем граждан, наймодателя.

Прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора коммерческого найма жилого помещения, может иметь место при расторжении договора (по согласованной воле сторон, по требованию любой из сторон в договоре, стороной в одностороннем порядке), а также вследствие обстоятельств, которые вообще не зависят от воли сторон, например, смерти одиноко проживавшего нанимателя, уничтожения жилого помещения. Поэтому понятие "расторжение договора найма", в отличие от понятия "прекращение договора найма", является более узким, включающим в себя прекращение жилищных правоотношений в результате действий их субъектов, а не событий и действий, как при прекращении договора, т.к. не все основания прекращения договора влекут его расторжение.

Таким образом, договор коммерческого найма, как и любой гражданско-правовой договор, может быть прекращен при наличии волеизъявления сторон (стороны) договора - расторжение договора и независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерти одиноко проживавшего гражданина-нанимателя, объявления его умершим).

Общие основания прекращения договора коммерческого найма жилого помещения изложены в [гл. 26 ГК РФ "Прекращение обязательств"](#). Выделим некоторые из них:

- прекращение обязательства его надлежащим исполнением (ст. 408 ГК РФ);
- прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице, например, наниматель как наследник становится собственником снимаемого им жилого помещения (ст. 413 ГК РФ);
- прекращение обязательства невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает, например, утрата (разрушение) жилого помещения (ст. 416 ГК РФ);
- прекращение обязательства смертью гражданина (в данном случае только одиноко проживавшего нанимателя в силу п. 2 ст. 686, ст. 675 ГК РФ) (ст. 418 ГК РФ);
- прекращение обязательства ликвидацией юридического лица (в данном случае юридического лица-наймодателя) (ст. 419 ГК РФ).

При этом согласно п. 3 ст. 407 ГК РФ стороны своим соглашением вправе прекратить обязательство и определить последствия его прекращения, если иное не установлено законом или не вытекает из существа обязательства.

Применительно к расторжению договора коммерческого найма жилого помещения, на наш взгляд, из всех общих оснований прекращения обязательств (гл. 26 ГК РФ) только новация может привести к расторжению данного договора (ст. 414 ГК РФ).

Договор коммерческого найма по общему правилу прекращается истечением срока его действия (с учетом правил ст. ст. 683, 684 ГК РФ), что отличает его от бессрочного договора социального найма жилого помещения (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ).

Прекращение (расторжение) договора коммерческого найма по независящим от сторон обстоятельствам. Статья 687 ГК РФ содержит специальные правила, посвященные основаниям и порядку расторжения договора коммерческого найма. Особенность данной статьи состоит в том, что она допускает субсидиарное применение жилищного законодательства (п. 3 ст. 687 ГК РФ).

Применительно к договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения закон (ч. 5 ст. 83, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ) предусматривает их прекращение независимо от волеизъявления сторон в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Статья 687 ГК РФ такого положения не содержит, а лишь устанавливает в п. 3 возможность расторжения договора коммерческого найма в судебном порядке по требованию любой из его сторон, если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния, в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

К сожалению, в этом пункте не только не разграничиваются основания прекращения и расторжения договора коммерческого найма, но и применительно к расторжению данного договора в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре содержится лишь общая отсылка к жилищному законодательству, что также нельзя признать правильным.

Прекращение, расторжение договора коммерческого найма жилого помещения влечет серьезные последствия для его сторон, поэтому в п. 3 ст. 687 ГК РФ следовало бы установить основания

прекращения такого договора, как это сделано в **ч. 5 ст. 83 ЖК РФ**, а применительно к расторжению данного договора в судебном порядке по требованию любой из его сторон указать примерный перечень оснований такого расторжения, а не ограничиваться отсылкой к жилищному законодательству.

Для нанимателя право на расторжение договора, установленное **п. 3 ст. 687 ГК РФ**, не столь актуально, поскольку он в соответствии с **п. 1 ст. 687 ГК РФ** и так вправе в любое время без объяснения причин во внесудебном порядке односторонне расторгнуть договор. Таким образом, это право в основном - для наймодателя.

Пункт 3 ст. 687 ГК РФ, в отличие от **п. п. 2 и 4 данной статьи**, имеет в виду не правонарушения, а ситуации, когда жилое помещение утрачивает свойство удовлетворять жилищные потребности граждан в силу объективных обстоятельств, не зависящих от воли сторон: стало непригодным для постоянного проживания или пришло в аварийное состояние вследствие физического износа, стихийного бедствия, пожара и т.д.

К другим случаям, предусмотренным жилищным законодательством, которые могут являться основаниями расторжения договора коммерческого найма, относятся:

- снос жилого дома, в котором находится жилое помещение;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
- перевод жилого помещения в нежилое;
- признание жилья непригодным для проживания;
- если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;
- жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным **законом** от 30.11.2010 N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности" (**ст. 85 ЖК РФ**).

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, договор коммерческого найма жилого помещения прекращается (во внесудебном порядке) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Во-вторых, договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре (по обстоятельствам, не зависящим от их воли) в случаях:

- 1) если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в

случае его аварийного состояния;

2) перевода жилого помещения в нежилое;

3) невозможности сохранения жилого помещения в результате капитального ремонта или реконструкции дома, в котором оно находится;

4) принятия акта государственного или муниципального органа об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд; о признании жилого помещения непригодным для проживания; о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Указанные случаи необходимо включить в п. 3 ст. 687 ГК РФ в качестве примерного перечня оснований расторжения договора коммерческого найма жилого помещения в судебном порядке по требованию любой из его сторон.

Исходя из изложенного, предлагаем следующую редакцию п. 3 ст. 687 ГК РФ:

"Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случаях:

если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу; невозможности сохранения жилого помещения в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором оно находится;

если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; принятия акта государственного или муниципального органа об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством".

В названии ст. 687 ГК РФ необходимо также включить слово "прекращение" (по аналогии со ст. 83 ЖК РФ).

Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон. Прежде всего, ст. 687 ГК РФ различает расторжение договора коммерческого найма по требованию нанимателя с согласия других граждан, постоянно с ним проживающих, в любое время, независимо от истечения срока договора, для чего необходимо письменное предупреждение о расторжении, направленное наймодателю за три месяца.

По инициативе нанимателя договор расторгается в одностороннем порядке без обращения в суд, а перечень оснований, по которым наниматель может потребовать расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, законом не ограничен. В данном случае четко прослеживается стремление законодателя защитить интересы нанимателя как более слабой стороны

рассматриваемого договора. Но при этом не стоит забывать о правах и законных интересах наймодателя.

Так, письменное предупреждение необходимо для защиты интересов наймодателя, учитывая то обстоятельство, что трехмесячный срок позволит ему принять решение о дальнейшем использовании жилого помещения, например, найти новых нанимателей. Данное правило актуально, прежде всего, для долгосрочных договоров коммерческого найма, а также краткосрочных договоров, заключенных на срок свыше трех месяцев. Соответственно, оно не применяется, если срок договора коммерческого найма меньше трех месяцев. В таком случае, на наш взгляд, **наниматель должен в письменной форме предупредить наймодателя о своем желании расторгнуть договор в разумный срок.**

Таким образом, письменное предупреждение наймодателя исключает расторжение договора конклюдентными действиями нанимателя. Однако наниматели часто нарушают данное требование, не только не соблюдая указанный срок, но и выезжая из жилого помещения без письменного или устного предупреждения об этом наймодателя.

В законодательстве зарубежных стран предусматривается защита наймодателя в приведенной выше ситуации. Так, в соответствии с п. 1 ст. 825 ГК Украины, если наниматель освободил жилое помещение без предупреждения, наймодатель имеет право требовать от него плату за пользование жильем за три месяца, если наймодатель докажет, что он не мог заключить договор найма жилья на таких же условиях с другим лицом <178>. Аналогичное правило содержится и в Законе о владельце-наймодателе и съемщике: съемщик должен в письменной форме за 20 дней предупредить наймодателя о своем желании расторгнуть досрочно договор найма жилого помещения. Если съемщик выезжает из жилого помещения, надлежаще не уведомив об этом наймодателя, он должен возместить последнему наемную плату за 30 дней с момента, когда владелец-наймодатель узнал, что съемщик покинул жилье <179>.

<178> ГК Украины от 16.01.2003 N 435-IV.

<179> Закон о владельце-наймодателе и съемщике (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)). Текст данного Закона представлен на сайте русскоязычной общины г. Сиэтла (США). URL: www.russianseattle.com (дата обращения 18.12.2018).

На наш взгляд, п. 1 ст. 687 ГК РФ также должен предусматривать ответственность нанимателя, не предупредившего в письменной форме наймодателя за три месяца о своем желании расторгнуть договор коммерческого найма в одностороннем порядке. В связи с изложенным полагаем необходимым дополнить указанный пункт следующим положением: **"если наниматель не выполнил данное требование, наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за жилое помещение за три месяца"**.

Данное положение позволит защитить интересы наймодателя, дисциплинируя поведение нанимателя в случае одностороннего расторжения последним договора. Оно в полной мере отвечает и коммерческой направленности рассматриваемого договора, т.к. ненадлежащее поведение нанимателя приведет к тому, что наймодатель, неожиданно поставленный перед фактом расторжения договора нанимателем, не располагает достаточным количеством времени для подыскания новых нанимателей и понесет в связи с этим убытки (ст. 15 ГК РФ).

Расторжение договора коммерческого найма по инициативе наймодателя допускается только в судебном порядке за совершение нанимателем либо другими гражданами (проживающими совместно с нанимателем гражданами, поднанимателями, временными жильцами), за действия которых он отвечает, неправомерных действий, исчерпывающий перечень которых дан в **п. п. 2 и 4 ст. 687 ГК РФ**. В частности, **п. 2 ст. 687 ГК РФ** указывает на два таких нарушения:

1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение в долгосрочном договоре коммерческого найма за шесть месяцев, если при этом договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

2) разрушение или порча жилого помещения (самим нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает). При этом до обращения в суд наймодатель не обязан предупреждать нанимателя о необходимости устранения данных нарушений.

В первом случае невнесение нанимателем платы является нарушением, влекущим расторжение договора, если такое нарушение было допущено **не за отдельные шесть месяцев, а непрерывно более чем шесть месяцев подряд** (см.: **п. 38** Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ").

Суды при рассмотрении дел о расторжении договоров как коммерческого, так и социального найма создают условия для исследования причин образовавшейся у нанимателя задолженности по оплате жилого помещения, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с **п. 2 ст. 687 ГК РФ**. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признают длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение нанимателя и полностью дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры, болезнь нанимателя и (или) членов его семьи, наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др. Установив, что наниматель имеет задолженность непрерывно более чем шесть месяцев подряд по уважительной причине, суды часто отказывают в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяются. Вместе с тем суды не ставят на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики-наниматели длительное время не проживают в жилых помещениях и не оплачивают жилье и коммунальные услуги; надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являются, о причине неявки в суд не уведомляют, письменные объяснения и доказательства не представляют <180>.

<180> См.: **п. 38** Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ"; Определения судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда за 2008 - 2018 гг., представленные на сайте Ульяновского областного суда. URL: www.uloblsud.ru/index.php?option=com (дата обращения 10.12.2018).

Такая практика судов представляется правильной, поскольку доказывание уважительности причин образования задолженности в силу **ст. ст. 55, 56 ГПК РФ** лежит на ответчике-нанимателе. В соответствии с **п. 4 ст. 167 ГПК РФ** суд вправе рассмотреть дело в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, если он не сообщил суду об уважительных причинах неявки и

не просил рассмотреть дело в его отсутствие <181>.

<181> [ГПК РФ](#) от 14.11.2002 N 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. N 46. Ст. 4532.

Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения платы за жилье и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им предоставлено право предоставлять нанимателю срок для ее погашения. Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчиков, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рассрочке исполнения решений.

Согласно [п. 2 ст. 687 ГК РФ](#), если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения. Судебная практика показывает, что случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении наймодателя с аналогичным требованием, крайне редки.

Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд суды, с учетом обстоятельств конкретных дел, удовлетворяют иски о выселении.

Таким образом, руководствуясь изложенным, целесообразно по аналогии с [ч. 1 ст. 90 ЖК РФ](#) **предоставить наймодателю право требовать в судебном порядке расторжения договора коммерческого найма в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение без уважительных причин.** Соответственно, суд в каждой конкретной ситуации будет устанавливать, являются ли причины, по которым наниматель не вносит плату за жилое помещение, уважительными. Кроме того, с учетом [п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ"](#) в отношении долгосрочного коммерческого найма необходимо рассматривать невнесение нанимателем без уважительных причин платы за жилое помещение **непрерывно более чем шесть месяцев подряд.** Указанные положения предлагаем закрепить в [п. 2 ст. 687 ГК РФ](#).

Во втором случае, указанном в [п. 2 ст. 687 ГК РФ](#), противозаконные действия нанимателя или других граждан, за действия которых он отвечает, влекущие за собой разрушение или порчу жилого помещения, должны быть подтверждены соответствующим актом, в частности, органов государственной жилищной инспекции, или постановлением о применении мер административной ответственности ([ст. 23.55 КоАП РФ](#)).

[Пункт 4 ст. 687 ГК РФ](#) дополнительно указывает на неправомерные действия нанимателя и (или) других граждан, за действия которых он отвечает, также являющиеся основанием для расторжения договора коммерческого найма по требованию наймодателя:

- 1) использование жилого помещения не по назначению;
- 2) систематическое нарушение прав и интересов соседей.

В соответствии с п. 39 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ" под использованием жилого помещения не по назначению понимается использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей, например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных, т.е. фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

Обязанность использовать жилое помещение с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей основана на ст. 17 Конституции РФ, ст. 10 ГК РФ, запрещающих осуществление субъективных прав в ущерб правам и свободам других лиц.

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей следует отнести неоднократные, постоянно повторяющиеся действия нанимателя и граждан, которые проживают совместно с ним в жилом помещении и за которых он несет ответственность, по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости, производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, нарушение правил содержания домашних животных, совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Так, распространенным нарушением прав и законных интересов соседей является несоблюдение правил содержания животных в жилых помещениях. Многочисленные нормативно-правовые акты, принимаемые на федеральном и региональном уровне <182>, устанавливают требования к содержанию домашних животных, которые должны соблюдаться в т.ч. нанимателями и проживающими с ними гражданами. Владельцы домашних животных должны обеспечивать безопасность граждан от физического воздействия домашних животных, спокойствие и тишину в ночное время суток, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и ветеринарные правила содержания животных, не допускать загрязнения животными жилых помещений и мест общего пользования в домах. Не разрешается держать животных в местах общего пользования: коридорах, лестничных площадках, чердаках, подвалах, а также на балконах и лоджиях. В жилом помещении разрешается содержать животных только при отсутствии у соседей медицинских противопоказаний (аллергии). На наш взгляд, в договоре коммерческого найма сторонам необходимо оговорить условие о возможности содержания животных в жилом помещении.

<182> См.: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями"; Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"; Закон РФ от 14.05.1993 N 4979-1 "О ветеринарии"; решение Ульяновской городской Думы от 30.10.2002 N 188 "Об утверждении правил содержания животных на территории г. Ульяновска"; Постановление главы администрации городского округа "Город Волжск" от 25.12.2007 N 1384 "Об утверждении правил содержания домашних животных на территории городского округа "Город Волжск"; Постановление главы городского округа "Отрадный" Самарской области от 19.10.2005 N 1048 "О принятии порядка содержания домашних животных на территории городского округа "Отрадный" Самарской области"; решение Думы г. Костромы от 15.07.1999 N 109 "О правилах содержания собак и кошек в г. Костроме".

В соответствии с [п. 4 ст. 687 ГК РФ](#), в отличие от [п. 2 данной статьи](#), наймода­тель вправе расторгнуть договор в судебном порядке только при условии, что неправомерные действия продолжаются, несмотря на предупреждение о необходимости устранения нарушений, сделанное наймодателем нанимателю. Но и в этом случае применяются правила, предусмотренные [абз. 4 п. 2 данной статьи](#).

На наш взгляд, анализ [п. 4 ст. 687 ГК РФ](#) и [абз. 4 п. 2 данной статьи](#) позволяет сделать вывод, что расторжение договора коммерческого найма и выселение из жилого помещения нанимателя и проживающих с ним граждан, которые систематически нарушают права и законные интересы соседей, возможно только лишь как крайняя мера. При этом суд должен решить, что лучше: обеспечить потерпевшему соседу нормальную жизнь в жилом помещении и оставить правонарушителей без крыши над головой или все-таки сохранить жилье для нарушителей, но вынудить соседа терпеть неудобства? Практика показывает, что в данном случае суд принимает сторону нанимателя и совместно проживающих с ним граждан.

Таким образом, перечень оснований для расторжения договора по инициативе наймодателя, в случаях совершения нанимателем либо другими гражданами (постоянно проживающими совместно с нанимателем; поднанимателями; временными жильцами), за действия которых он отвечает, неправомерных действий, указанный в [ст. 687 ГК РФ](#), является исчерпывающим.

Однако, как уже указывалось, даже при наличии указанных в [п. п. 2, 4 ст. 687 ГК РФ](#) нарушений суд может отказать наймодателю в удовлетворении иска, предоставив нанимателю срок (не более года) для устранения нарушений, и удовлетворить требование наймодателя только при повторном его обращении в суд в случае неустранения нанимателем (или непринятия мер по устранению) нарушений. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

По смыслу приведенной нормы эта отсрочка дается нанимателю с целью подыскания другого жилья. Данное правило, на наш взгляд, свидетельствует о повышенных гарантиях прав нанимателя и дает возможность суду учесть конкретные обстоятельства дела (например, степень вины нанимателя, его состояние здоровья, материальное положение, наличие в семье инвалидов, престарелых граждан, нуждающихся в постоянном уходе, несовершеннолетних детей и др.). Возможность отсрочки исполнения решения суда о расторжении договора коммерческого найма - это проявление гуманизма законодателя. Отсрочка необходима, например, если договор расторгается в зимнее время, а у нанимателя имеются маленькие дети, а также в других сложных жизненных ситуациях.

В силу [п. 2 ст. 683 ГК РФ](#) к договору краткосрочного коммерческого найма положение [абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ](#) не применяется, если договором не предусмотрено иное.

В заключение отметим следующее. Законность расторжения конкретного договора найма жилого помещения в целях предупреждения возможных правонарушений проверяется судами общей юрисдикции. Суды при этом определяют, в частности, отсутствие уважительных причин в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги, степень вины нанимателя и проживающих с ним граждан при разрушении, порче жилого помещения, нарушении прав и законных интересов соседей и т.д. Без установления и исследования указанных и иных необходимых фактических обстоятельств суды не постановляют решений, подтверждающих расторжение договора найма жилого помещения. Принятие же судом решения означает, что договор найма расторгнут в рамках принципа свободы договора и в условиях отсутствия произвола со стороны наймодателя. Таким образом, решение суда выступает одним из правопрекращающих юридических

фактов при расторжении договора коммерческого найма жилого помещения в судебном порядке.

Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения в судебном порядке по требованию одной из его сторон в большинстве случаев представляет собой санкцию за нарушение договора, прежде всего, данное положение относится к расторжению договора коммерческого найма по требованию наймодателя, т.к. наниматель может расторгнуть такой договор в любое время, в т.ч. и по причинам, не связанным с нарушением условий договора наймодателем. Как мера ответственности нанимателя за нарушение договора коммерческого найма жилого помещения расторжение договора происходит по основаниям, предусмотренным в п. п. 2, 4 ст. 687 ГК РФ, которые мы уже рассмотрели.

К перечисленным в данной [статье](#) основаниям, на наш взгляд, необходимо добавить **переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения нанимателем без согласия наймодателя (ст. 678 ГК РФ) и его отказ в приведении такого помещения в прежнее состояние в установленный срок (п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ)**. Данный случай, на наш взгляд, необходимо классифицировать как существенное нарушение технического состояния жилого помещения, т.е. его повреждение (п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ). В соответствии с указанным основанием договор коммерческого найма подлежит расторжению по требованию наймодателя - собственника жилого помещения, на которого возлагаются обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Решение суда о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии при самовольном переустройстве (перепланировке) может быть вынесено при наличии двух условий в совокупности: не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни и здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ).

Во всех перечисленных нами случаях расторжение договора найма жилого помещения возможно при наличии условий, при которых наступает гражданско-правовая ответственность: противоправности действия (бездействия), вреда, причинно-следственной связи между противоправным поведением и наступившим вредом, вины правонарушителя. При нарушении прав и интересов соседей вред причиняется не другой стороне договора, а третьим лицам, поэтому им также должно предоставляться право требовать расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. По смыслу п. 39 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ" в случаях использования жилого помещения не по назначению, систематического нарушения прав и законных интересов соседей или бесхозяйственного обращения с жилым помещением, приводящим к его разрушению, выселению без предоставления другого жилого помещения должны подлежать граждане, непосредственно совершающие такие действия (виновные лица). Ранее такое положение содержалось в ст. 98 ЖК РСФСР.

Договор коммерческого найма жилого помещения также может быть расторгнут по требованию наймодателя во внесудебном порядке по истечении срока договора и при волеизъявлении об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем (ст. 684 ГК РФ).

В главе 35 ГК РФ отсутствуют специальные нормы о расторжении договора коммерческого найма по соглашению сторон. Применительно к данному договору можно использовать следующие положения жилищного законодательства о расторжении договора социального найма жилого помещения по соглашению сторон, которое может происходить в случаях:

- перевода жилого помещения в нежилое (ст. ст. 22, 85 ЖК РФ);
- проведения капитального ремонта или реконструкции дома (ч. ч. 2 - 3 ст. 88 ЖК РФ).

Если жилое помещение предоставлено по договору коммерческого найма, то в силу ч. 2 ст. 22 ЖК РФ в период действия договора помещение не может быть переведено в нежилое. Решение о переводе жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, в нежилое может быть принято при отсутствии препятствий, предусмотренных в ч. 2 ст. 22 ЖК РФ. Такими препятствиями в числе прочих являются использование жилого помещения гражданином в качестве места постоянного проживания, обременение права собственности на жилое помещение правами каких-либо лиц. Таким образом, в соответствии с ч. 2 ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое допускается только после расторжения договора коммерческого найма. На наш взгляд, прекращение обязательств по договору коммерческого найма по основанию юридической невозможности исполнения договора в связи с принятием акта государственного или муниципального органа о переводе жилого помещения в нежилое наступает не всегда, поскольку принятый акт может быть оспорен как противоречащий ч. 2 ст. 22 ЖК РФ. Собственник жилого помещения, желающий перевести его в нежилое, имеет возможность прийти с нанимателем и проживающими с ним гражданами к соглашению о расторжении договора. Полагаем, что договор коммерческого найма в связи с намерением перевести жилое помещение в нежилое может быть расторгнут по соглашению сторон. Решение о переводе жилого помещения в нежилое, принятое до расторжения договора найма жилого помещения, противоречит законодательству (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ЖК РФ на время проведения капитального ремонта и реконструкции жилого помещения, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, нанимателю и членам его семьи, занимающим жилое помещение по договору социального найма, наймодатель обязан предоставить жилое помещение маневренного фонда. Вместо этого стороны могут прийти к соглашению о расторжении договора социального найма жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции, и предоставлении нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения с заключением нового договора социального найма.

Таких гарантий нанимателю по договору коммерческого найма гл. 35 ГК РФ не предоставляет. На наш взгляд, по аналогии с ч. ч. 2 - 3 ст. 88 ЖК РФ, договор коммерческого найма может быть расторгнут по соглашению сторон, если неотложный капитальный ремонт или реконструкция жилого помещения не могут быть проведены без выселения нанимателя, а также если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем по договору коммерческого найма, не может быть сохранено, при условии, что наймодатель имеет возможность предоставить нанимателю аналогичное или другое (по соглашению сторон) жилое помещение, расторгнув с ним прежний и заключив новый договор коммерческого найма. В таком случае другое жилое помещение должно быть предоставлено наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции. Рассмотренное условие определяется соглашением сторон и действует только, если оно включено в договор коммерческого найма жилого помещения.

В качестве последствия расторжения договора коммерческого найма ст. 688 ГК РФ называет выселение. Выселение - это принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее права или право которых прекратилось по установленным законом основаниям. Данное последствие как принудительная мера применимо только к случаям расторжения договора коммерческого найма по инициативе наймодателя. Выселению подлежат все проживающие с нанимателем лица (постоянно проживающие граждане, поднаниматели, временные жильцы).

Основанием выселения, так же, как и основанием расторжения договора, является решение суда. Несмотря на то что данная [статья](#) не указывает на последствия выселения, они не вызывают сомнения - граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Этим [ст. 688 ГК РФ](#) принципиально отличается от правил, содержащихся в жилищном законодательстве, по которым выселяемым в установленных законом случаях предоставляется иное жилое помещение ([ст. ст. 85 - 90 ЖК РФ](#)).

На наш взгляд, **несмотря на очевидность выселения нанимателя без предоставления другого жилого помещения, данное положение необходимо указать в [ст. 688 ГК РФ](#) как императивное.**

Следует отметить, что прекращение жилищных правоотношений может и не сопровождаться выселением. Так, не имеет место выселение в случае смерти гражданина, не сопровождается выселением прекращение правоотношений в случае уничтожения жилого помещения, например, при стихийном бедствии. Хотелось бы обратить внимание, что выселение из жилого помещения происходит и в случае признания договора коммерческого найма недействительным. В этом случае договор является "несуществующим" с момента его заключения, тогда как при расторжении договор прекращает действие с момента его расторжения.

В заключение необходимо также отметить, что в период своего действия договор коммерческого найма может быть изменен и расторгнут по общим основаниям, предусмотренным [гл. 29 ГК РФ](#), а именно:

- договор может быть изменен и расторгнут по соглашению сторон, если иное не предусмотрено [ГК РФ](#), другими законами или самим договором ([п. 1 ст. 450 ГК РФ](#));

- по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной;

- в иных случаях, предусмотренных [ГК РФ](#), другими законами или договором. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора ([п. 2 ст. 450 ГК РФ](#)).

Договор коммерческого найма может быть изменен, расторгнут и в связи с существенным изменением обстоятельств, если иное не предусмотрено самим договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях ([ст. 451 ГК РФ](#)).

Согласно [п. 1 ст. 452 ГК РФ](#) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное. При этом требование об изменении или о расторжении договора коммерческого найма может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо самим договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок ([п. 2 ст. 452 ГК РФ](#)).

Глава 3. ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН - СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Как уже указывалось, в силу **п. п. 1 - 2 ст. 209** ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Важно отметить, что реализация гражданином - собственником жилого помещения в многоквартирном доме своих правомочий владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением не должна приводить к **злоупотреблению правом, под которым понимается такое поведение субъекта правоотношений, которое формально основано на принадлежащем ему праве, однако способы реализации такого права приводят к нарушению прав и законных интересов других субъектов правоотношения.**

В силу **п. 1 ст. 10** ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав. Можно выделить два вида случаев злоупотребления правом:

1) злоупотребление правом с целью причинить вред (шикана). В данном случае имеет место элемент состава административного правонарушения или уголовного преступления;

2) злоупотребление правом, совершенное без намерения причинить вред, но вред причиняющее. Чаще всего встречается в жилищных правоотношениях и влечет за собой гражданско-правовые последствия, в частности выражающиеся в том, что гражданин, злоупотребивший своим правом, может быть лишен:

- конкретного способа защиты права;
- прав на материальный объект или результат вообще, если он был получен в результате злоупотребления правом;
- самого права в целом;
- обязан возместить убытки и т.д.

По общему правилу **п. 5 ст. 10** ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Таким образом, при наличии злоупотребления правом заинтересованное лицо должно доказать не только факт самого злоупотребления, но и причинно-следственную связь между поведением злоупотребившего лица (действием, бездействием) и наступившими в результате этого неблагоприятными последствиями у него как потерпевшей стороны.

Факты злоупотребления правом в жилищных правоотношениях встречаются достаточно часто, например, нарушение тишины и покоя граждан шумными соседями, производство незаконного переустройства и перепланировки жилого помещения, создающих угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан, бесхозяйное содержание жилого помещения, использование жилого помещения не по назначению и т.д.

Рассмотрим наиболее часто встречающиеся формы злоупотребления правом в жилищных отношениях с участием граждан - собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

3.1. Характеристика отдельных форм злоупотребления правом в жилищных отношениях с участием граждан - собственников жилых помещений в многоквартирном доме

Использование жилого помещения не по назначению. Как уже указывалось, не допускается размещение в жилом помещении промышленных производств, предприятий, учреждений, организаций, осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности (п. 3 ст. 288 ГК РФ, ч. 3 ст. 17 ЖК РФ). В ЖК РФ, а также в иных законодательных актах не раскрывается понятие "промышленное производство". Промышленными производствами можно считать предприятия, выпускающие продукцию с помощью станков и другого механического оборудования, деятельность которых связана с превышением санитарно-гигиенических норм, недопустимым в жилых помещениях. Промышленные производства должны находиться в специально построенных для этих целей зданиях и располагаться в допустимых пределах санитарных зон жилых домов <183>.

<183> См.: Артемьев Е.В., Кузнецова О.В. **Выселение из жилого помещения** // СПС "КонсультантПлюс". 2009.

Как уже отмечалось, использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами возможно, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ).

Так, житель многоквартирного дома, собственник квартиры М. обратился в суд с иском к Н. об устранении нарушений порядка использования жилого помещения, мотивируя исковые требования тем, что Н. (собственник соседней квартиры) передал свою квартиру в аренду хозяйственному обществу для создания и функционирования гостиницы (хостел), оказания гостиничных услуг. Истец заявил, что изложенные действия соседа и подобного рода услуги нарушают его права и законные интересы как соседа. М. просил суд обязать ответчика Н. устранить нарушения путем запрета осуществления деятельности по оказанию гостиничных услуг в своей квартире.

Хамовнический районный суд г. Москвы удовлетворил предъявленный иск, руководствуясь положениями ст. 17 ЖК РФ, а также п. 3.2.5 ГОСТ Р 51185-2008, утвержденного Приказом Ростехрегулирования от 18.12.2008 N 518-ст, согласно которому молодежная гостиница (хостел) - это предприятие, управляемое некоммерческой организацией, которое предоставляет услуги по размещению отдыхающих в многоместных номерах и их питанию с ограниченным выбором блюд и (или) наличием оборудования для самостоятельного приготовления пищи, оказывает развлекательные, образовательные и иные услуги.

По смыслу ч. 2 ст. 17 ЖК РФ собственник или иной гражданин может лишь совмещать проживание в жилом помещении и осуществление какой-либо профессиональной (предпринимательской) деятельности: адвокатской или нотариальной практики, репетиторской деятельности и т.д. Следовательно, использование собственником принадлежащей ему квартиры, а также иными лицами предоставленных им квартир в качестве гостиничного номера или для организации хостела, т.е. для временного заселения посторонних граждан на возмездной основе, противоречит п. 3 ст. 288 ГК РФ и ч. 2 ст. 17 ЖК РФ.

В силу ст. 22 ЖК РФ и ГОСТ 51185-2008 деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения (жилых помещений) в нежилое и оснащения

указанного помещения оборудованием, необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества: системой звукоизоляции номеров, средствами противопожарной безопасности, охранной сигнализацией, сейфами для принятия на хранение денег и драгоценностей, средствами для уборки и санитарной очистки номеров.

Разрешая данный спор, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу: в рассматриваемом случае в нарушение действующего законодательства перевод квартиры ответчика в нежилое помещение не был произведен, своими действиями по допущению проживания в своей квартире неустановленного количества лиц, не зарегистрированных по месту жительства и пользующихся коммунальными услугами при отсутствии приборов индивидуального учета, ответчик нарушил (нарушает) права и законные интересы своих соседей <184>.

<184> См.: Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика](#). М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.; [Определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24.12.2013 по делу N 11-42653 // СПС "КонсультантПлюс".

Аналогичным образом и в другом деле суд вынес решение о запрете использования квартиры для размещения меблированных комнат (хостела) для временного проживания гостей за плату, указав, что такое использование противоречит целевому назначению квартиры, которая не предназначена для ведения предпринимательской деятельности. Без ее перевода в установленном порядке в разряд жилых помещений использование ее под сдачу внаем как хостела является незаконным (см.: Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Татарстан от 13.04.2015 по делу N 33-5376/2015).

Собственники квартир в многоквартирных домах могут требовать прекращения деятельности и различных религиозных организаций, которые используют смежную квартиру для проведения обрядов, чтения молитв и песнопений, но только при условии, что уровень издаваемого шума превышает допустимые значения (см.: Апелляционное [определение](#) Орловского областного суда от 17.04.2013 по делу N 33-770).

Систематическое нарушение прав и законных интересов других собственников, занимающих соседние квартиры (соседей), является наиболее разнообразным и часто встречающимся злоупотреблением правом в жилищных отношениях. Под систематическим характером данных нарушений следует понимать неоднократные, постоянно повторяющиеся действия (бездействие) злоупотребляющих граждан. Однако судебная практика указывает, что под систематическим нарушением прав и интересов соседей правильнее понимать не любые действия (нарушение общественного порядка, делающее невозможным совместное проживание), а только такие, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, переоборудование, длительные и шумные ремонтные работы, "шумная жизнедеятельность", реконструкция жилого помещения, препятствование в обеспечении соседей коммунальными услугами и т.д.

Так, в суд обратился гражданин П. с просьбой о выселении из соседней комнаты гражданина К. в связи с невозможностью их совместного проживания. Причиной такого обращения были не только угрозы убийством со стороны этого соседа, но и фактически нанесенные телесные повреждения гражданину П. Подтверждением данных фактов были приговоры суда, по которым гражданин К. (сосед-ответчик) был осужден за причинение телесных повреждений и угрозу убийством. Суд отказал в удовлетворении иска, так как неправомерное поведение ответчика не являлось предметом

административных или иных общественных разбирательств и к нему не применялись такие меры общественного воздействия, как предупреждение о возможном выселении из квартиры. Факт побоев и угроз убийством не был расценен как существенное, заслуживающее внимания и правовой оценки обстоятельство. Решение было оставлено без изменения кассационной инстанцией. В данном случае гражданин угрожал физической расправой и наносил телесные повреждения соседу, что может являться только основанием для обращения в органы суда или прокуратуры за защитой личной неприкосновенности, в том числе в порядке уголовного преследования. Повреждений недвижимого имущества (квартиры) допущено не было, и суд отказал в требовании о принудительном выселении <185>.

<185> См.: Артемьев Е.В., Кузнецова О.В. [Выселение из жилого помещения](#) // СПС "КонсультантПлюс". 2009; Щенникова Л. [Неприкосновенность собственности на жилище](#) и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. N 4.

Большое значение для любого собственника имеет соблюдение его права на спокойный отдых в своей квартире, который может быть нарушен по самым различным причинам. Тишина и покой составляют право граждан на благоприятную среду обитания (ст. 8 Закона РФ от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"). Нормативное регулирование, содержащее запреты на совершение действий, нарушающих покой граждан, предусматривается и в региональном законодательстве. В столице, например, действует [Закон](#) г. Москвы от 12.07.2002 N 42 "О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в г. Москве". В [статье 2](#) указанного Закона г. Москвы, в частности, установлено, что к действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время, относятся:

а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли - киосках, павильонах, лотках, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

б) игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

в) использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

г) использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

д) производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

е) иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время.

Помимо указанных случаев, не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с

19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

В статье 1 Закона Ульяновской области от 08.08.2011 N 121-ЗО "О некоторых мерах по обеспечению покоя граждан и тишины в ночное время" (принят Законодательным Собранием Ульяновской области 28.07.2011) установлены периоды времени, в течение которых должны обеспечиваться покой граждан и тишина, а именно:

1) с 13 часов до 15 часов ежедневно;

2) с 23 часов до 7 часов дня, не являющегося субботой, воскресеньем или нерабочим праздничным днем в Российской Федерации, и до 9 часов дня, являющегося субботой, воскресеньем или нерабочим праздничным днем в Российской Федерации, соответственно.

Тишина и покой граждан должны обеспечиваться, в частности, в жилых помещениях и помещениях вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях, например, подъездах, лестничных клетках, кабинах лифтов, а также в помещениях общего пользования и нежилых помещениях в многоквартирных домах и придомовых территориях, парковках, детских и спортивных площадках (ст. 2 Закона Ульяновской области N 121-ЗО).

Согласно ст. 3 Закона Ульяновской области N 121-ЗО не допускается осуществление следующих действий (бездействия), нарушающих покой граждан и тишину:

1) использование звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных в транспортных средствах, на объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины;

2) непринятие владельцем транспортного средства мер по отключению неоднократно срабатывающей звуковой охранной сигнализации, установленной на транспортном средстве, либо использование неисправной звуковой охранной сигнализации, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины;

3) игра на музыкальных инструментах, крики, свист, громкое пение, а также иные подобные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины;

4) выполнение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и подобных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины.

В качестве исключения указано, что положения данной статьи не распространяются на:

- действия, направленные на предотвращение противоправных деяний, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, тушение пожаров, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением безопасности граждан либо функционированием объектов жизнеобеспечения населения, выполнение оборонных мероприятий (в том числе мероприятий по гражданской обороне и мобилизации), обеспечение общественного порядка и общественной безопасности, спасение граждан, устранение угрозы их жизни или здоровью;

- действия, связанные с проведением культурно-массовых и спортивных мероприятий в порядке,

устанавливаемом органами государственной власти Ульяновской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области;

- действия граждан и религиозных организаций (объединений) при совершении ими богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, не противоречащие федеральному законодательству, за исключением использования звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, повлекшего нарушение покоя граждан и тишины;

- использование устройств для подачи специальных звуковых сигналов, установленных на транспортных средствах в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

- производство работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям (непрерывно действующие организации и индивидуальные предприниматели);

- совершение связанных с празднованием Нового года действий с 23 часов 31 декабря до 4 часов 1 января;

- сбор и транспортирование твердых коммунальных отходов, осуществляемые с 13 часов до 15 часов.

Обеспечение покоя граждан и тишины в ночное время суток в многоквартирных домах является очень важным в связи с негативным влиянием, которое может оказывать шум на здоровье и жизнедеятельность человека. Долгое время влияние шума на организм человека специально не изучалось, хотя уже в древности знали о его вреде, и, например, в античных городах вводились правила ограничения шума. Влияние шума на человека до некоторых пор не было объектом специальных исследований. В настоящее время воздействие звука, шума на функции организма изучает целая отрасль науки - аудиология.

Шум - это совокупность непериодических звуков различной интенсивности и частоты. С физиологической точки зрения шум - это всякий неблагоприятно воспринимаемый звук. Шум может неблагоприятно воздействовать на весь организм человека: повышает расход энергии при одинаковой физической нагрузке, значительно ослабляет внимание, замедляет скорость психических реакций, угнетает центральную нервную систему; вызывает изменение скорости дыхания и пульса; способствует нарушению обмена веществ, возникновению сердечно-сосудистых заболеваний, гипертонической болезни. Исследованиями последних лет установлено, что под влиянием шума наступают изменения в органе зрения человека (снижается устойчивость ясного видения и острота зрения, изменяется чувствительность к различным цветам и др.) и вестибулярном аппарате; нарушаются функции желудочно-кишечного тракта; повышается внутричерепное давление; происходят нарушения в обменных процессах организма и т.п. <186>.

<186> Использованы материалы о воздействии шума на организм человека, представленные на сайте: <https://studfiles.net/preview/2278770/page:3/> (дата обращения: 25.09.2018).

Восприятие шума является индивидуальным. Многое зависит от возраста, темперамента, состояния здоровья, окружающих условий. Однако постоянное воздействие сильного шума может не только отрицательно повлиять на слух, но и вызвать другие вредные последствия: звон в ушах, головокружение, головную боль, повышение усталости.

Шум, даже когда он невелик, создает значительную нагрузку на нервную систему человека, оказывая на него психологическое воздействие. Это особенно часто наблюдается у людей, занятых умственной деятельностью. Шум различным образом влияет на людей. Причиной этого могут быть возраст, состояние здоровья и др. Воздействие шума зависит также и от индивидуального отношения к нему человека. Так, шум, производимый самим человеком, не беспокоит его, в то время как небольшой посторонний шум может вызвать сильный раздражающий эффект, особенно если человек лишается покоя в своем жилом помещении и не может полноценно отдохнуть ни днем, ни ночью.

Отсутствие необходимой тишины, особенно в ночное время, приводит к преждевременной усталости. Шумы высоких уровней могут явиться хорошей почвой для развития стойкой бессонницы, неврозов и атеросклерозов.

Шум обладает аккумулятивным эффектом, то есть акустические раздражения накапливаются в организме, все сильнее угнетая нервную систему. Изменяется сила, уравновешенность и подвижность нервных процессов - тем более, чем интенсивнее шум. Реакция на шум нередко выражается в повышенной возбудимости и раздражительности, охватывающих всю сферу чувственных восприятий. Люди, подвергающиеся постоянному воздействию шума, часто становятся трудными в общении.

От воздействия шумов возникает функциональное расстройство центральной нервной системы. Особенно вредное влияние шум оказывает на нервно-психическую деятельность организма. Процесс нервно-психических заболеваний выше среди лиц, находящихся в шумных условиях, нежели у лиц, находящихся в нормальных звуковых условиях.

Итак, можно выделить следующие последствия влияния шума на человека:

1. Шум становится причиной преждевременного старения. В тридцати случаях из ста шум сокращает продолжительность жизни людей в крупных городах на 8 - 12 лет.
2. Каждая третья женщина и каждый четвертый мужчина страдают неврозами, вызванными повышенным уровнем шума.
3. Достаточно сильный шум уже через 1 минуту может вызывать изменения в электрической активности мозга, которая становится схожей с электрической активностью мозга у больных эпилепсией.
4. Такие болезни, как гастрит, язвы желудка и кишечника, чаще всего встречаются у людей, живущих и работающих в шумной обстановке.
5. Шум угнетает нервную систему, особенно при повторяющемся действии.
6. Под влиянием шума происходит стойкое уменьшение частоты и глубины дыхания. Иногда появляется аритмия сердца, гипертония.
7. Под влиянием шума изменяются углеводный, жировой, белковый, солевой обмены веществ, что проявляется в изменении биохимического состава крови (снижается уровень сахара в крови).

Отсюда можно сделать вывод: от чрезмерного шума страдают не только органы слуха, но и другие органы и системы (кровеносная, пищеварительная, нервная и т.д.), нарушаются процессы жизнедеятельности, энергетический обмен начинает преобладать над пластическим, что приводит к преждевременному старению организма.

Шум коварен, т.к. его вредное воздействие на организм совершается незримо, незаметно. Человек против шума практически беззащитен.

В настоящее время врачи все чаще говорят о шумовой болезни, развивающейся в результате воздействия шума с преимущественным поражением слуха и нервной системы <187>.

<187> Там же.

Допустимые уровни шума для населения. Шум с уровнем звукового давления 30 - 35 дБ является привычным для человека и не беспокоит его. Повышение уровня звукового давления до 40 - 70 дБ создает значительную нагрузку на нервную систему, вызывая ухудшение самочувствия, снижение производительности умственного труда, а при длительном действии может явиться причиной невроза, язвенной и гипертонической болезни.

Длительное воздействие шума свыше 75 дБ может привести к резкой потере слуха - тугоухости или профессиональной глухоте. Однако более ранние нарушения наблюдаются в нервной и сердечно-сосудистой системе, других внутренних органах.

Зоны с уровнем звука свыше 85 дБ должны быть обозначены знаками безопасности. Люди, находящиеся в этих зонах, обязаны иметь при себе средства индивидуальной защиты органов слуха. Запрещается даже кратковременное пребывание в зонах с октавными уровнями звукового давления свыше 135 дБ в любой октавной полосе.

Для защиты людей от вредного влияния городского шума необходима регламентация его интенсивности, спектрального состава, времени действия и других параметров. При гигиеническом нормировании в качестве допустимого устанавливается такой уровень шума, влияние которого в течение длительного времени не вызывает изменений во всем комплексе физиологических показателей, отражающих реакции наиболее чувствительных к шуму систем организма. В основу гигиенически допустимых уровней шума для населения положены фундаментальные физиологические исследования по определению действующих и пороговых уровней шума.

В настоящее время шумовые условия городской застройки нормируют в соответствии с:

Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" (вместе с "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833);

Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.10.2001 N 29 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01" (вместе с "СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. 2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19.10.2001) (зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2001 N 3026);

Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 27.12.2010 N 175 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2801-10 "Изменения и дополнения N 1 к СанПиН 2.1.2.2645-10

"Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" (вместе с "СанПиН 2.1.2.280110. Изменения и дополнения N 1 к СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (зарегистрировано в Минюсте РФ 28.02.2011 N 19948);

Санитарно-эпидемиологическими **правилами** и нормативами СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях";

Санитарными **нормами** допустимого шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки (N 3077-84) и Строительными **нормами** и правилами П.12-77 "Защита от шума". ГОСТ 19358-85 "Внешний и внутренний шум автотранспортных средств. Допустимые уровни и методы измерений" устанавливает шумовые характеристики, методы их измерения и допустимые уровни шума автомобилей (мотоциклов) всех образцов, принятых на государственные, межведомственные, ведомственные и периодические контрольные испытания.

Таблица 3

Шкала шумов (уровни звука, децибел)

Децибелы	Характеристика	Примеры
0	Ничего не слышно	-
5	Почти не слышно	-
10	Почти не слышно	Тихий шелест листьев
15	Едва слышно	Шелест листвы
20	Едва слышно	Шепот человека (на расстоянии 1 м)
25	Тихо	Шепот человека (1 м)
30	Тихо	Шепот, тиканье настенных часов (допустимый максимум по нормам для жилых помещений ночью, с 23:00 до 7:00)
35	Довольно слышно	Приглушенный разговор
40	Довольно слышно	Обычная речь (норма для жилых помещений днем, с 7:00 до 23:00)
45	Довольно слышно	Обычный разговор
50	Отчетливо слышно	Разговор, пишущая машинка

55	Отчетливо слышно	Верхняя норма для офисных помещений класса А (по европейским нормам)
60	Шумно	Норма для офисов
65	Шумно	Громкий разговор (1 м)
70	Шумно	Громкие разговоры (1 м)
75	Шумно	Крик, смех (1 м)
80	Очень шумно	Крик, мотоцикл с глушителем, шум пылесоса (с большой мощностью двигателя - 2 кВт)
85	Очень шумно	Громкий крик, мотоцикл с глушителем
90	Очень шумно	Громкие крики, грузовой железнодорожный вагон (в 7 м)
95	Очень шумно	Вагон метро (в 7 м снаружи или внутри вагона)
100	Крайне шумно	Оркестр, вагон метро (с перерывами), раскаты грома, визг работающей бензопилы. Максимально допустимое звуковое давление для наушников плеера (по европейским нормам)
105	Крайне шумно	В самолете (до 1980-х годов)
110	Крайне шумно	Вертолет
115	Крайне шумно	Пескоструйный аппарат (1 м)
120	Почти невыносимо	Отбойный молоток (1 м)
125	Почти невыносимо	-
130	Болевой порог	Самолет на старте
135	Контузия	-
140	Контузия	Звук взлетающего реактивного самолета
145	Контузия	Старт ракеты
150	Контузия, травмы	-
155	Контузия, травмы	-

160	Шок, травмы	Ударная волна от сверхзвукового самолета
При уровнях звука свыше 160 дБ возможен разрыв барабанных перепонки и легких, больше 200 - смерть (шумовое оружие)		

Таким образом, к категории безопасного для слуха относится шум до 80 дБ, комфортным для человеческого восприятия является уровень шума от 30 дБ до 55 дБ (табл. 3). Нормативные правовые акты четко ограничивают уровень допустимого шума в жилых помещениях, а в случаях если уровень шума превышает допустимые нормы, предусмотрена возможность признания данного помещения непригодным для проживания.

Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" определяет, что жилое помещение должно соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям, в том числе по уровням шума и вибрации (ст. 23).

Согласно Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, в жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБ указанных уровней в дневное и ночное время суток. Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ (п. 26).

В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах. Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности, в частности, таких физических факторов, как шум и вибрация, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

Глава VI "Гигиенические требования к уровням шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электромагнитных полей и излучений, ионизирующего излучения" санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64, определяет предельно допустимые уровни шума для жилых помещений. Помимо максимально допустимых значений уровня шума, есть еще и средние значения, которые наиболее распространены в жилых помещениях. В ночное время среднее значение уровня шума в жилом помещении равно 30 дБ, в дневное - 40 дБ <188>.

<188> Используются материалы: А.Н. Тарасенкова, А.А. Зайцев "Жизнь без конфликтов: добрососедство и закон". Выпуск 9. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. 58 с.; СПС "КонсультантПлюс".

Как правило, шум, который беспокоит граждан, происходит от соседей. При этом, если шум носит эпизодический характер, он не вызывает особого беспокойства, иное дело, если шум в жилом помещении является постоянным и гражданин лишается возможности полноценно отдыхать даже у себя дома. Как уже отмечалось, в субъектах РФ приняты нормативные акты, определяющие дозволённый уровень шума и его временные рамки.

Шум соседей в ночное время выступает одним из самых частых злоупотреблений и доставляет большой дискомфорт окружающим. В дневные часы официально любой шум разрешен. Если у соседа снизу работает дрель, а наверху топают дети, ничего в этой ситуации сделать с юридической точки зрения нельзя. Прежде всего следует ознакомиться с "антишумовым" нормативным актом вашего региона, выяснить, что именно в вашем регионе считается ночным временем. Как правило, в большинстве регионов шум запрещен после 23 часов.

Если соседи слишком громко слушают музыку, включают телевизор, ругаются, кричат, поют, делают ремонт (сверлят, стучат, перетаскивают громоздкие предметы, взрывают петарды и т.п.) и иным образом нарушают покой, существуют следующие пути решения данной конфликтной ситуации. Во-первых, попытаться мирным путем успокоить нарушителей. Однако это приемлемо не во всех ситуациях. Если соседи злоупотребляют алкоголем, наркотическими средствами и вообще ведут себя неадекватно, то обращаться к ним не имеет никакого смысла. Во-вторых, вызвать полицию. Вопреки распространенному мнению, что это только приведет к ухудшению ситуации и соседи будут постоянно и дальше так себя вести назло либо мстить, бояться делать это не нужно. Сам факт обращения в полицию, составления протокола об административном правонарушении и возможности привлечения к административной ответственности (ст. ст. 6.3, 6.4 КоАП РФ) действует на большинство людей отрезвляюще. Главное - не оставаться один на один с нарушителями и подключить к этому других пострадавших соседей, написав коллективное заявление, предоставив соответствующие показания, которые будут переданы участковому, обслуживающему данный многоквартирный дом. Заявление должно быть подписано всеми соседями-заявителями. Если на данное обращение реакция правоохранительных органов отсутствует, а шум не прекращается, то потребуются написать еще как минимум одно заявление, после чего можно обращаться с жалобой к руководству УВД, в прокуратуру (с приложением копий поданных ранее заявлений или уведомлений о получении заказных писем с заявлениями), при этом лучше это делать коллективно. Также дают результаты обращения в городскую администрацию и Роспотребнадзор.

До приезда полиции целесообразно собрать следующие доказательства, которые впоследствии будут приобщены к заявлению: зафиксировать на диктофон (сотовый телефон) звуковой шум, при этом находясь в это время в подъезде, чтобы было понятно, насколько доносящаяся музыка мешает всем жильцам; если вы решились для начала провести мирные переговоры с доставляющими беспокойство людьми, то разговор можно также записать - этим вы подтвердите, что пытались утихомирить соседей; для подтверждения неоднократности можно продолжить фиксировать нарушения несколько дней, особенно если сосед умышленно шумит на протяжении длительного времени - например, при остром конфликте; фотографии - когда доставляют неудобства соседи сверху, то иногда имеются следы от их бурного времяпрепровождения: осыпавшаяся штукатурка, трещины на потолке - все это можно сфотографировать; камеры видеонаблюдения - в случае постоянных нарушений общественного порядка в местах общего пользования (на лестничной площадке, лифте, крыльце) можно попытаться решить вопрос с управляющей организацией об установке камер видеонаблюдения.

Факты нарушений права граждан на тишину и покой могут подтверждаться, помимо их пояснений, также протоколами замера уровня шума и заключениями экспертов, свидетельскими

показаниями, материалами административных проверок: предписаниями, постановлениями о привлечении к административной ответственности и т.д. (см.: Апелляционное [определение](#) Алтайского краевого суда от 14.01.2014 по делу N 33-142/2014).

Ф.О. Богатырев в своей статье приводит в качестве примера судебное дело, рассмотренное Бутырским межмуниципальным судом г. Москвы. Из материалов дела видно, что жительница многоквартирного дома С. обратилась в суд с иском об обязании ответчика К. звукоизолировать свое жилое помещение и выплатить денежную компенсацию за причинение морального вреда, вызванного неправомерным поведением соседа: истица указывала, что из соседней квартиры (квартиры ответчика) с 6:00 до 8:00 и с 10:00 до 21:00 ежедневно доносится шум музыкальных инструментов. В результате этого она ощущает сильные головные боли, у нее наблюдается расстройство здоровья. Согласно заключению Госсанэпиднадзора уровень шума в квартире истицы превышает предельно допустимые нормы. Ответчик признал факт проведения в его квартире занятий по музыке, однако утверждал, что никто из соседей не жалуется на их проведение. Суд удовлетворил иск. Решение суда вступило в законную силу <189>.

<189> См.: Богатырев Ф.О. [Применение судом норм](#), регулирующих отношения соседей в жилищной сфере // Комментарий судебной практики. Вып. 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М., 2002. С. 143. Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве](#) России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.

Необходимо отметить, что судебная практика в данном вопросе достаточно противоречива. С одной стороны, нарушение тишины и покоя в ночное время не может подтверждаться одними только свидетельскими показаниями при отсутствии иных доказательств (см.: Апелляционное [определение](#) Омского областного суда от 29.11.2012 по делу N 33-7137/2012), т.е. необходимо провести замеры уровня шума. С другой стороны, необходимо опровергнуть расхожее мнение о том, что для того, чтобы ставить вопрос об ответственности за превышение уровня шума, необходимо делать замеры с вызовом специалистов, и чтобы эти замеры делались на основании Методических [указаний](#) МУК 4.3.219407 "Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях", утвержденных Роспотребнадзором 05.04.2007. В данном документе прямо указано, что процедура санитарно-эпидемиологической экспертизы (оценки) не распространяется и измерения не проводятся в отношении шума, обусловленного в том числе поведением людей, нарушением ими тишины и общественного спокойствия в жилых зданиях и на прилегающей территории (работа звуковоспроизводящей аппаратуры; игра на музыкальных инструментах; применение пиротехнических средств; громкая речь и пение; выполнение гражданами каких-либо бытовых работ; проведение ручных погрузочно-разгрузочных работ; резкое закрытие дверей при отсутствии доводчика, обычной жизнедеятельностью людей, в том числе шума, проникающего из других помещений; проведением богослужений, других религиозных обрядов и церемоний в рамках канонических требований соответствующих конфессий и т.п.) ([п. 1.19](#)).

Так, в [Обзоре](#) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 14.03.2012, был рассмотрен следующий случай. С 17:30 до 21:00 в жилом помещении гражданин слушал громко включенную музыку, тем самым нарушал тишину и покой граждан в многоквартирном доме и мешал отдыхать человеку в одной из соседних квартир. Факт совершения Р. административного правонарушения был подтвержден:

- протоколом об административном правонарушении;

- протоколом измерения шума;
- заключением руководителя ИЛЦ филиала ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Томской области";
- письмом ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Томской области";
- показаниями свидетелей.

Суд указал, что шум, вызванный поведением людей, а не оборудования, оценке не подлежит. Достаточно показания свидетелей о факте нарушения тишины и покоя граждан. Так что не имеет значения, превышен ли допустимый уровень звука проникающего постоянного шума - 40 дБ в ночное время и максимальный уровень шума в ночное время 45 дБ <190>.

<190> См.: А.Н. Тарасенкова, А.А. Зайцев "Жизнь без конфликтов: добрососедство и закон". Выпуск 9. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. 58 с.; СПС "КонсультантПлюс".

Таким образом, отсутствует необходимость проводить соответствующие замеры, суду достаточно таких доказательств, как заявление соседей (лучше коллективное), рапорт сотрудников полиции, протокол, объяснения нарушителя и очевидцев.

Процедура санитарно-эпидемиологической экспертизы (оценки) не распространяется и измерения не проводятся в отношении шума, обусловленного:

- естественными и случайными явлениями;
- поведением людей, нарушением ими тишины и общественного спокойствия в жилых зданиях и на прилегающей территории (работа звуковоспроизводящей аппаратуры; игра на музыкальных инструментах; применение пиротехнических средств; громкая речь и пение; выполнение гражданами каких-либо бытовых работ; проведение ручных погрузочно-разгрузочных работ; резкое закрытие дверей при отсутствии доводчика и т.п.);
- подачей звуковых сигналов и срабатыванием звуковой охранной и аварийной сигнализации;
- аварийно-спасательными и аварийными ремонтными работами, работами по предотвращению и ликвидации последствий аварий, стихийных бедствий и других чрезвычайных ситуаций, не носящими регулярный или плановый характер, в том числе при уборке снега и льда;
- обычной жизнедеятельностью людей, в том числе шума, проникающего из других помещений;
- проведением массовых мероприятий (митингов, уличных шествий, демонстраций и т.п.);
- проведением богослужений, других религиозных обрядов и церемоний в рамках соответствующих канонических требований.

Санитарно-эпидемиологическая экспертиза (оценка) и измерения уровней шума также не проводятся по обращениям граждан при отсутствии:

- постоянной регистрации или прав собственности этих граждан на жилое помещение по соответствующему адресу;

- полномочий законных представителей или нотариальной доверенности граждан, постоянно зарегистрированных или обладающих правами собственности на жилое помещение по соответствующему адресу <191>.

<191> Там же.

Сложнее обстоит вопрос с шумными действиями ночью, которые производятся детьми (плач, крики, шумные игры). Естественно, дети не несут какой-либо ответственности за совершаемые действия, но за них в любом случае должны отвечать их родители или другие законные представители. Согласно ст. 63 СК РФ родители имеют право и обязаны воспитывать своих детей. Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей. Они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей. Поэтому если родители ненадлежащим образом относятся к исполнению своих обязанностей, что выражается в отсутствии у ребенка правильного режима его жизнедеятельности, поведении, доставляющем существенные неудобства соседям, их можно и нужно привлекать к ответственности. Неисполнение или ненадлежащее исполнение родителями или иными законными представителями несовершеннолетних обязанностей по содержанию, воспитанию, обучению, защите прав и интересов несовершеннолетних влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от 100 до 500 руб. (ч. 1 ст. 5.35 КоАП РФ). Конечно, не сумма указанного штрафа, а сам факт привлечения к административной ответственности может возыметь действие на родителей, которые ненадлежащим образом воспитывают ребенка, причиняя при этом существенные неудобства соседям в многоквартирном доме.

Чаще всего в судебной практике рассматриваются дела о шумоизоляции полов, когда в результате некачественно проведенного ремонта и (или) нарушения технологии соседи снизу отчетливо слышат каждый шаг соседей сверху. Если переговоры не дают результатов, то следует рассмотреть вопрос об обращении в суд с иском об обязанности восстановить конструкции полов в квартире ответчика в соответствии со строительными нормами и правилами. Однако для этого понадобится строительно-техническая экспертиза, причем изначально, скорее всего, оплатить ее придется истцу. Если решение будет принято в его пользу, то затраты будут возмещены за счет ответчика. Кроме этого, истцу придется доказывать, что произведенные работы сделаны с нарушением строительных норм и правил, не соответствуют проекту и последствия в виде ухудшения шумоизоляции полов нарушают права истца на благоприятные условия проживания.

Так, в одном деле истица (соседка снизу) просила суд обязать ответчика восстановить конструкцию полов в соответствии со строительными нормами и правилами способом, указанным экспертом в заключении судебной строительно-технической экспертизы. Истица доказала, что:

- ответчик является собственником квартиры этажом выше;
- ответчик изменил конструкцию полов, предусмотренную проектно-сметной документацией;
- в результате этих действий ответчика снижен уровень звукоизоляции и повысился уровень шума в квартире истицы;

- тем самым нарушается право истицы на благоприятные условия проживания.

Суд встал на сторону истицы, обязав ответчика совершить следующие действия:

- выполнение под монолитными или сборными стяжками тепло- и звукоизоляционного слоя из минераловатных плит и стекловолоконистых плит на синтетической связке плотностью до 150 кг/м³, минераловатных матов плотностью до 225 кг/м³, пенополистирольных плит плотностью не менее 25 кг/м³, рулонного стекловолокнистого материала марки "Фибриол", характеризующегося снижением индекса приведенного уровня ударного шума не менее 20 дБ, керамзитового или кварцевого песка;

- под плинтусы устанавливать упругие прокладки из полос линолеума на теплоизолирующей подоснове, которые следует укладывать между плинтусом и стеной, если плинтус крепится к полу, или между плинтусом и полом, если плинтус крепится к стене.

Разумеется, расходы на производство экспертизы также были взысканы с ответчика. Вышестоящий суд оставил решение суда без изменения (см.: Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 28.08.2015 N 33-5666/2015).

В другом деле соседи снизу жаловались на то, что в результате перепланировки и ремонта вышерасположенной квартиры с пола был удален звукоизоляционный слой, произведена стяжка и уложена кафельная плитка, в результате в принадлежащей истцу квартире уменьшился звуковой барьер, постоянно слышен шум. Иск был удовлетворен частично: суд обязал ответчика в квартире произвести звукоизоляцию пола в прихожей, уложив по всей поверхности керамогранита резиновый коврик толщиной не менее 3 мм. Суд положил в основу решения заключение судебной строительно-технической экспертизы о том, что конструкция междуэтажного перекрытия в прихожей не обеспечивает нормативную звукоизоляцию между квартирами в отношении ударного шума. Конструкция междуэтажного перекрытия в прихожей имеет индекс приведенного ударного шума на 6 дБ больше, чем нормативное значение (см.: Апелляционное [определение](#) Томского областного суда от 14.03.2014 N 33-735/2014).

Таким образом, истец обязан доказать, что уровень шума превышает допустимые значения. Предпочтительно, чтобы этим доказательством было заключение эксперта. Не исключается использование и других доказательств, в том числе свидетельских показаний и заключения жилищной инспекции.

Если в результате измерений уровня шума в квартире истца будет установлено, что шум не превышает допустимых значений, установленных Санитарно-эпидемиологическими [правилами](#) и нормативами СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", то его требования судом не будут удовлетворены <192>.

<192> См.: А.Н. Тарасенкова, А.А. Зайцев "[Жизнь без конфликтов](#): добрососедство и закон". Выпуск 9. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. 58 с. // СПС "КонсультантПлюс".

Особое внимание необходимо уделить шуму, производимому ремонтными работами. К шумным работам относятся:

- демонтаж, возведение различных перегородок и другие работы по перепланировке;

- прокладка любых инженерных коммуникаций, связанных с штроблением или сверлением стен;
- все отделочные работы, выполняемые при помощи перфоратора, дрели, циркуляра, отбойника, молотка, болгарки и других инструментов со звуковым сопровождением;
- штукатурка и шпатлевка (когда сильно слышна работа скребка по стенам).

В ночные часы ремонтные работы запрещены, исключение составляют случаи их неотложного производства, вызванного объективными причинами, например, аварией, стихийным бедствием, чрезвычайным происшествием и иными обстоятельствами, требующими неотложных мер. В дневное время суток проведение ремонтных работ допускается с определенными временными исключениями, например, во многих регионах установлены часы "дневного покоя" с 13 до 15 часов.

Однако и здесь возможны злоупотребления, например, так называемый "**незаканчивающийся ремонт**" - ремонт, который длится более 6 месяцев (указания конкретных сроков такого ремонта также не существует). Исключением выступает производство ремонтных работ в многоквартирных домах-новостройках в течение 1,5 лет со дня ввода дома в эксплуатацию.

Конкретного нормативно-правового акта, регламентирующего данный вопрос, в т.ч. регионального, не существует. Юристы советуют в этом случае обратиться в **Государственную жилищную инспекцию для проведения соответствующей проверки**. В Ульяновской области этими вопросами занимается Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области. Желательно перед этим обратиться с письменной претензией к собственнику квартиры и в управляющую организацию, собрать письменные показания других соседей, написать заявление участковому.

Шум, вызванный установкой кондиционера. Установка кондиционера рассматривается как переоборудование (переустройство) помещения (ст. 25 ЖК РФ), а в некоторых случаях как реконструкция здания (п. 14 ст. 1 ГрК РФ). Соответственно, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке от уполномоченного органа местного самоуправления (п. 7 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ). Например, в одном деле было установлено, что владелец нежилых помещений произвольно, без согласования с органами местного самоуправления и другими собственниками помещений многоквартирного дома, проложил по фасаду дома металлический вентиляционный короб, а потом установил большой мощности двойной кондиционер по дворовому фасаду и кондиционер по уличному фасаду. В итоге уровень шума в одном помещении, принадлежащем истцу, был выше допустимого в дневное время на 1 дБ, в ночное время - на 8 дБ, а в другом помещении - на 13 дБ.

Истица предоставила суду заключение эксперта, которое подтвердило, что при монтаже вентиляции со всем оборудованием и воздуховодами был поврежден и не восстановлен защитный бордюр гидроизоляции здания, увеличена нагрузка несущей стены, имеются разрушения наружной стены.

Суд установил, что действия ответчика по установке вентиляционного короба и кондиционера промышленной мощности с наружной стены по дворовому фасаду многоквартирного дома:

- не соответствуют строительным нормам и правилам;
- не отвечают правилам безопасности, что может причинить ущерб имуществу жителей дома и

нанести вред здоровью неопределенного круга лиц;

- стали причиной превышения пределов шума, установленных **СНиП 23-03-2003** "Защита от шума";

- нарушили права собственников жилья.

Суд обязал ответчика демонтировать данное сооружение (см.: Апелляционное решение Куйбышевского районного суда г. Омска от 29.09.2011 N 11-325/2011(2-8052/2011).

Установка кондиционера не должна ухудшать условия проживания в многоквартирном доме. Если в соответствии с заключением эксперта измеренные уровни звукового давления и звука в жилой комнате при работе кондиционера превышают допустимые требования санитарно-эпидемиологических **правил** и нормативов СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", то система должна быть демонтирована (см.: решение Вологодского городского суда Вологодской области от 30.07.2012 N 2-430/2012).

Аналогичным образом суд может обязать демонтировать кондиционер, даже если орган архитектуры не признает установку кондиционера на внешней стене дома переустройством. Если кондиционер установлен на несущей стене дома без соответствующего разрешения и (или) без согласия всех собственников помещений многоквартирного дома и уровень шума от работающего кондиционера в контрольных точках превышает предельно допустимые условия, то кондиционер должен быть демонтирован (см.: Кассационное определение Саратовского областного суда от 01.02.2011 N 33-575).

Часто ответчики ссылаются на то, что замеры уровня шума сделаны без них и не отражают его реального уровня. В одном деле суд принял как относимое и допустимое доказательство замеры уровня шума, проведенные в ночное время (с 3:25 до 3:43). При этом было указано, что замер сделан специально ночью, когда снижен уровень шума от проходящего транспорта, кондиционер работал при этом в обычном автоматическом режиме, а ответчик никак не мог повлиять на результаты проведенного специалистом исследования (см.: Кассационное **определение** Белгородского областного суда от 29.11.2011 N 33-4326).

Процедура замера уровня шума должна проводиться на основании Методических **указаний** МУК 4.3.2194-07 "Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых общественных зданиях и помещениях". Согласно указанному нормативу санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии гигиеническим нормативам по уровню шума дается органами Роспотребнадзора на основании результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы <193>.

<193> См.: А.Н. Тарасенкова, А.А. Зайцев **"Жизнь без конфликтов: добрососедство и закон"**. Выпуск 9. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. 58 с.; СПС "КонсультантПлюс".

Злоупотребления, вызванные содержанием домашних животных в жилых помещениях в многоквартирных домах, также могут привести к нарушениям прав и законных интересов соседей.

Животные с точки зрения гражданского законодательства являются вещью, имуществом (ст. 137

ГК РФ). Так как животные являются "одушевленной вещью", то при осуществлении в отношении них прав не допускается жестокое обращение, противоречащее принципам гуманности. Граждане - собственники домашних животных по общему правилу несут бремя содержания принадлежащего им имущества, а также риск его случайной гибели или случайного повреждения (ст. ст. 210, 211 ГК РФ). При этом под "бременем содержания" животного понимается его фактическое содержание собственником (например, надлежащий уход) и юридические обязанности гражданина-собственника в отношении своего питомца, установленные действующим законодательством.

Фактическое бремя содержание нельзя однозначно считать обязанностью собственника до тех пор, пока не нарушаются правила, установленные законодательством. Например, один собственник домашнего животного осуществляет его содержание и уход на очень высоком уровне, затрачивая ежемесячно на своего любимца значительные денежные средства, а у другого собственника отсутствуют подобные финансовые возможности, однако и он заботится о своем питомце. Если же собственник домашнего животного допускает жестокое, антигуманное обращение с ним, нарушает требования действующего законодательства по содержанию домашних животных либо допускает злоупотребления правом при осуществлении своих правомочий в отношении домашнего животного - в этих случаях собственник может быть привлечен к ответственности. В данной ситуации "юридическое бремя" содержания животного выступает одновременно и обязанностью собственника.

В многоквартирных домах очень часто имеют место следующие ситуации, связанные с содержанием домашних животных. Так, граждане прикармливают кошек в подъездах на лестничных площадках, позволяют своим питомцам гадить в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (на лестничных площадках, в лифтах), разводят в квартирах целые "кото- и собакофермы". Подобные действия нарушают права и законные интересы других граждан - собственников жилых помещений в многоквартирном доме, а также непосредственно жильцов.

Федеральным законодательством установлены санитарные нормы и правила содержания домашних животных. Домашние животные, в т.ч. которые содержатся в квартирах, могут представлять существенную угрозу для жизни и здоровья человека. Они могут стать разносчиками паразитарных болезней <194>, бешенства <195>, источником получения людьми различных травм и повреждений.

<194> [Постановление](#) Главного государственного санитарного врача РФ от 22.08.2014 N 50 "Об утверждении СанПиН 3.2.3215-14 "Профилактика паразитарных болезней на территории Российской Федерации" (вместе с "СанПиН 3.2.3215-14. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы...") (зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2014 N 34659).

<195> [Постановление](#) Главного государственного санитарного врача РФ от 01.02.2012 N 13 "Об усилении мероприятий, направленных на профилактику бешенства в Российской Федерации" (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.03.2012 N 23493).

Единый закон о содержании домашних животных в Российской Федерации отсутствует, и, как уже отмечалось, в каждом регионе действуют свои нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы содержания домашних животных в жилых помещениях, в т.ч. в многоквартирных домах. Данные нормативно-правовые акты сильно различаются между собой в отношении того, каких животных следует считать домашними, правилах их содержания и основаниях ответственности за противоправные действия.

Так, в г. Москве действуют **Постановление** правительства Москвы от 08.02.1994 N 101 "Об утверждении "Временных правил содержания собак и кошек в г. Москве" и "Временного положения по отлову и содержанию безнадзорных собак и кошек в г. Москве" (вместе с "Положением об Общественной инспекции по защите животных г. Москвы"), которое устанавливает следующие правила содержания домашних животных:

1) разрешается содержать животных как в квартирах, занятых одной семьей, так и в комнатах коммунальных квартир при отсутствии у соседей медицинских противопоказаний (аллергии);

2) обязательным условием содержания животного является соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития;

3) не разрешается содержать животных в местах общего пользования: кухнях, коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях;

4) собаки подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы в государственных ветеринарных учреждениях. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2-недельный срок;

5) запрещается разведение кошек и собак с целью использования шкуры и мяса животного, а также с целью проведения боев животных;

6) владелец животного обязан содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;

7) владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем;

8) владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных. Владельцы собак и кошек обязаны предоставлять их по требованию государственного ветеринарного инспектора для осмотра, диагностических исследований, предохранительных прививок и лечебно-профилактических обработок;

9) при выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 23 часов до 7 часов. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах и в транспорте лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

Контроль за соблюдением указанных правил возлагается на жилищно-эксплуатационные организации, органы ветеринарного надзора, общественную инспекцию по защите животных в г. Москве, которые сотрудничают с правоохранительными органами.

В Ульяновской области действует Закон Ульяновской области от 07.10.2010 N 157-ЗО "О регулировании некоторых вопросов в сфере содержания домашних животных и обращения с безнадзорными домашними животными в Ульяновской области" (принят Постановлением Законодательного Собрания Ульяновской области от 30.09.2010 N 741/52-4), который, в частности, устанавливает:

1) домашние животные - животные, относящиеся к видам, исторически приручаемым и (или) разводимым человеком;

2) владельцы домашних животных обязаны: содержать домашних животных в соответствии с их биологическими особенностями, в условиях, соответствующих их естественным потребностям в пище, воде, сне, контакте с человеком и (или) себе подобными, а в случае заболевания - обеспечить оказание домашним животным ветеринарной помощи; предотвращать причинение домашними животными вреда жизни и здоровью граждан или их имуществу, а также имуществу юридических лиц; сообщать в исполнительный орган государственной власти Ульяновской области, уполномоченный в сфере ветеринарии, или подведомственные ему учреждения обо всех случаях укусов домашним животным человека или другого животного; не допускать загрязнения домашними животными помещений общего пользования многоквартирных домов, а также общественных мест: газонов, тротуаров, пешеходных дорожек, детских и спортивных площадок и других подобных объектов.

Аналогичные правила содержания домашних животных установлены и в других субъектах Российской Федерации (например, Постановление Воронежского городского муниципального Совета от 25.04.1996 N 86 "Об упорядочении содержания собак и кошек в городе Воронеже"; Постановление главы города Самары от 01.09.1995 N 1124 "Об утверждении Правил содержания собак и кошек в городе Самаре, положения по отлову и содержанию безнадзорных собак и кошек в городе Самаре, правил продажи, приобретения, регистрации и постановки на клубный учет щенка породной собаки").

Резюмируя изложенное, необходимо сделать следующие выводы. При содержании домашних животных в жилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, должны соблюдаться установленные законом нормы и правила. К ответственности (административной и гражданско-правовой) можно привлечь граждан - собственников домашних животных в случаях нарушения ими установленных законом санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития, злоупотребления своими правами и ненадлежащего (жестокое, антигуманное) обращения с животными.

Судебная практика знает достаточное количество случаев удовлетворения исков, связанных с нарушением жилищных прав граждан при содержании в квартирах домашних животных. Как правило, предметом таких исков выступают требования о принудительном прекращении содержания в квартире большого количества собак и кошек (полностью или оставлении не более 2 животных). Истцы в исковых заявлениях указывают, что соседи содержат в своих квартирах большое количество животных (например, в одной из квартир г. Ульяновска гражданка содержала 30 кошек, в г. Москве - 7 собак крупных пород и т.д.), чем систематически нарушают права соседей, т.к. животные постоянно издают звуки, двигаются по квартире, царапают полы, двери, гадят в местах общего пользования, из квартиры исходит зловонный запах, распространяются тараканы, в подъезде дома грязно (см.: Определение Ульяновского областного суда от 08.12.2009 дело N 33-***2009) <196>, Апелляционное определение Московского городского суда от 16.04.2015 по делу N 33-8517).

<196> Сайт Ульяновского областного суда:
http://ulobljud.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=192&Itemid=63&idCard=14190 (дата обращения: 03.12.2018).

Как правило, суд обязывает ответчика привести жилое помещение в соответствие с санитарными нормами и требованиями, провести санитарную обработку и устранить источники неприятного запаха

(см.: Апелляционное [определение](#) Пермского краевого суда от 25.11.2015 по делу N 33-11924/2015 <197>, Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 18.05.2015 по делу N 33-14750).

<197> Материалы представлены СПС "КонсультантПлюс".

До выселения из жилого помещения дело не доходит, т.к. суды считают это крайней мерой воздействия на правонарушителя. Обычно дело ограничивается тем, что ответчики приводят жилое помещение в надлежащее состояние, например, сокращают количество животных или избавляются от них вовсе, делают ремонт в квартире (см.: Апелляционное [определение](#) Омского областного суда от 14.03.2012 N 33-1553/12) <198>.

<198> Там же.

Однако имеются и исключительные случаи, когда нарушения прав и законных интересов соседей были систематическими, длящимися и ответчики, несмотря на предъявленные к ним требования, не устраняли допущенных нарушений. Например, в деле о выселении без предоставления другого жилого помещения 57-летней жительницы г. Юбилейного Х., которая сделала невозможным проживание соседей из-за своих 20 собак, в качестве доказательств фигурировали сведения об отсутствии у животных прививок против инфекционных заболеваний; протоколы измерения уровней шума, составленные специализированной организацией в соответствии с требованиями СанПиН; лабораторные исследования проб воздуха. К этому списку были добавлены экспертные заключения и справки квалифицированных специалистов в различных отраслях знаний: строительстве, медицине, ветеринарии, - а также письменные акты, составленные соседями собственника жилого помещения с привлечением третьих лиц (представителей управляющей организации, муниципальных органов власти, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда) <199>.

<199> Использованы материалы: Киракосян С.А., партнера юридической фирмы "Эсток-Консалтинг", размещенные: Юридический мир. 2012. N 7. URL: <http://pravo-zoozahita.ru/o-vozmozhnosti-vyseleniya-sobstvennika-iz-kvartiry/> (дата обращения: 03.12.2018).

Административная ответственность установлена за нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (ст. 6.3 КоАП РФ). Так, нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, выразившееся в нарушении действующих санитарных правил и гигиенических нормативов, невыполнении санитарно-гигиенических и противоэпидемических мероприятий, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до пятисот рублей.

Однако как быть в ситуациях, когда права граждан нарушаются лицами, не являющимися собственниками домашних животных, но своими действиями создающими такие нарушения, например, сосед завел на лестничной клетке кошку и кормит ее, при этом "продукты жизнедеятельности" этой кошки он не убирает, как и ее миски, чашки для кормления и т.д. В такой

ситуации привлечь его к ответственности как собственника данного животного будет невозможно, однако как собственника квартиры в многоквартирном доме его можно обязать использовать места общего пользования дома в соответствии с их назначением, коллективно обратившись в управляющую организацию.

Много злоупотреблений, влекущих нарушение прав и законных интересов граждан - собственников жилых помещений, возникает при реконструкции и перепланировке (переустройстве) жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Что представляет собой переустройство, перепланировка жилого помещения и в каких случаях она является самовольной, уже рассматривалось на страницах данного пособия.

Судебная практика убедительно показывает, что злоупотребления при производстве переустройства и перепланировки как собственно жилого помещения, принадлежащего гражданину в многоквартирном доме, так и мест общего пользования такого дома способны существенно нарушить права и законные интересы других собственников помещений в многоквартирном доме.

Приведем несколько примеров <200>. Часто граждане производят переустройство системы отопления своих квартир в целях освобождения от оплаты тепловой энергии. Данные мероприятия, конечно, могут привести к существенной экономии денежных средств, однако они приводят к нарушению прав других граждан, проживающих в многоквартирном доме. Так, В. обратилась в суд с иском к местной администрации о сохранении системы отопления в ее квартире в перестроенном виде. В исковом заявлении она указала, что, будучи собственником квартиры в многоквартирном доме, она отказалась от общедомовой системы отопления и намерена пользоваться электроводонагревателем заводского изготовления, в связи с чем был составлен акт о фактическом отключении приборов отопления, секций батарей в ее квартире от общедомовой системы.

<200> См.: Андреев Ю.Н. **Соседские отношения в гражданском праве** России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.; **Обзор** судебной практики по гражданским делам за второе полугодие 2014 г. (утвержден Постановлением президиума Курганского областного суда от 26 января 2015 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

Местная поселковая администрация не согласилась с таким переустройством. Суд первой инстанции удовлетворил иск, основываясь на экспертном заключении, согласно которому отключение радиаторов отопления в квартире истицы, использование ею автономного внутриквартирного отопления посредством электроводонагревателя не повлияет на гидравлический баланс системы отопления многоквартирного дома, перераспределение тепла в квартирах данного дома, не ухудшит общедомовой инженерной системы отопления и не создаст угрозы жизни и здоровью соседей.

Однако судебная коллегия Курганского областного суда не согласилась с выводами районного суда и пришла к выводу: истица нарушила порядок согласования переустройства системы отопления в своей квартире с органом местного самоуправления. Согласно решению суда жилое помещение может быть сохранено в перестроенном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью (ст. ст. 25 и 26 ЖК РФ). Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, предусмотрены условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых помещений, запрещено переоборудование жилых домов и квартир (комнат), ведущее к нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования (п.

1.7.2). В силу [подп. "в" п. 35](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления в жилом помещении свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

Как следовало из экспертного заключения, инженерная система отопления принадлежащего истцу жилого помещения соответствует требованиям строительных норм и правил проектирования многоквартирных жилых домов. Отключение радиаторов отопления в квартире истицы, использование электроводонагревателя заводского изготовления ЭВМ-6 при термоизоляции магистральных трубопроводов теплоснабжения, проходящих через указанную квартиру, не влияет на гидравлический баланс системы отопления всего жилого дома, перераспределение тепла в квартирах данного дома. Нет угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме по указанному адресу, а также ухудшения общедомовых инженерных систем отопления по причине отключения отопительных регистров центральной системы отопления и использования автономного внутриквартирного отопления в квартире истицы с применением водонагревателя.

Таким образом, из заключения эксперта следует, что права и законные интересы граждан не нарушаются, угроза их жизни и здоровью не создается. Однако, как отметила судебная коллегия, экспертное исследование проведено лишь на основании рабочей документации "Переустройство системы отопления" на жилой дом истца без анализа всей технической документации, включая документацию на внутридомовую систему отопления.

[Пунктом 1 ст. 290](#) ГК РФ и [ч. 1 ст. 36](#) ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. В силу [п. 6](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. По смыслу [подп. "д" п. 2](#) и [п. 6](#) названных Правил в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются обогревающие элементы системы отопления (радиаторы) и устройства системы отопления, которые обслуживают более одной квартиры. Находящиеся в квартирах радиаторы отопления, имеющие запирающие (отключающие) устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру и могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения (в порядке [ст. 26](#) ЖК РФ). В то же время при отсутствии у находящихся в квартире радиаторов запирающих устройств они входят в состав внутридомовой системы отопления и являются общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, так как предназначены для обслуживания более чем одного помещения. Как следует из объяснений участников процесса, запирающие устройства на радиаторах в квартире истицы отсутствуют.

Согласно ведомственным строительным нормам, [Правилам](#) оценки физического износа жилых зданий, утвержденным Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 N 446, центральное отопление является инженерным оборудованием как всего дома в целом, так и жилого помещения в частности.

Элементами системы отопления являются магистрали, стояки, отопительные приборы, запорная арматура, калориферы. Само слово "система" предполагает взаимосвязанность и взаимозависимость элементов системы, поэтому демонтаж одного из элементов фактически означает демонтаж всей системы. Система центрального отопления не только греет воздух в жилом помещении, но и частично передает тепло конструктивным, несущим и ограждающим элементам помещения (здания), предупреждая его ускоренное разрушение от неблагоприятного воздействия окружающей среды. Жилое помещение, лишенное системы центрального отопления, утрачивает качественные квалифицирующие характеристики жилого помещения.

С учетом положений приведенных подзаконных актов и исходя из того, что внутридомовая система отопления включается в состав общего имущества, судебная коллегия пришла к выводу, что при проведении экспертизы и ответе на вопрос о наличии угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, экспертам следовало руководствоваться прежде всего технической документацией на указанный многоквартирный дом, отображающей внутридомовую систему отопления всего многоквартирного дома. Без ее исследования выводы экспертного заключения не могут свидетельствовать с достоверностью об отсутствии нарушений прав и законных интересов граждан.

Судебная коллегия отметила, что магистральные трубопроводы теплоснабжения, проходящие через квартиру В., сохранены. В ходе рассмотрения дела истица ссылаясь лишь на их термоизоляцию. Из объяснений в суде апелляционной инстанции другого собственника квартиры в этом же многоквартирном доме (Ф.) следует, что истица продолжает пользоваться центральным отоплением, поскольку в ее квартире проходит общая труба длиной 21 м, благодаря которой температура воздуха в квартире истицы при выключенном электроводонагревателе остается положительной.

Сохранение магистральных трубопроводов теплоснабжения в квартире В. свидетельствует о том, что истица полностью не перешла на систему автономного внутриквартирного отопления. Данное обстоятельство, в свою очередь, влияет на обязанности других собственников (соседей) помещений многоквартирного дома по оплате общедомового отопления, а следовательно, влияет на их права и не свидетельствует о законном переустройстве. Переустройство одним из собственников квартиры в многоквартирном доме системы внутриквартирного теплоснабжения влияет на права других соседей - собственников помещений многоквартирного дома, так как затрагивает обязанности других собственников по оплате общедомового отопления.

На основании изложенного решение суда первой инстанции было отменено с принятием нового решения, которым в удовлетворении иска было отказано <201>.

<201> См.: Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика](#). М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.; [Обзор](#) судебной практики по гражданским делам за второе полугодие 2014 г. (утвержден Постановлением президиума Курганского областного суда от 26 января 2015 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

В другом деле суд согласился с судом нижестоящей инстанции, который, разъясняя порядок применения нормы [п. 1 ст. 290 ГК РФ](#), отметил, что невозможно абсолютное отключение жилой квартиры от централизованного отопления, а собственники жилых помещений должны обеспечить технически обоснованное решение вопросов об отоплении мест общего пользования и мест расположения (в том числе подвалов, подполов) общедомовых коммуникаций (коллекторов и стояков

систем канализации, холодного водоснабжения), предусмотренных в соответствии с проектом многоквартирного дома, с учетом функционирования внутридомовой системы отопления, подключенной к централизованной системе теплоснабжения <202>.

<202> См.: [Постановление](#) Арбитражного суда Поволжского округа от 16.02.2017 N Ф06-17561/2017 по делу N А55-26533/2015. Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 290 "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме" ГК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

Немалый интерес вызывает гражданское дело, рассмотренное Зареченским районным судом г. Тулы <203>. Судом было установлено, что собственник квартиры в многоквартирном доме С. демонтировал в период переустройства своего кухонного помещения железобетонную вентиляционную шахту, повредил при этом вентиляционный блок соседней квартиры, вследствие чего в квартире истца Н. перестала функционировать вентиляция. Истец обратился в суд с просьбой обязать ответчика С. привести вентиляционный канал в первоначальное состояние. Судебной комиссией было установлено, что тяга в вентиляционном канале квартиры истца отсутствует, поскольку в квартире ответчика произведена перепланировка, затронувшая вентиляционный блок квартиры Н. Восстановить тягу иным образом, кроме как привести вентиляционный блок в первоначальное положение, не представляется возможным. Суд удовлетворил заявленный иск, а судебная коллегия Тульского областного суда оставила в силе вынесенное решение.

<203> См.: [Определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 17.10.2013 по делу N 33-2575 // СПС "КонсультантПлюс". См.: Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве](#) России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.

Большое количество злоупотреблений происходит при переустройстве гражданами мест общего пользования в многоквартирных домах. Так, судебная коллегия по гражданским делам Калужского областного суда признала законным и обоснованным решение Калужского районного суда от 25.12.2014 об удовлетворении иска К. к Д. об устранении препятствий в пользовании местами общего пользования в многоквартирном доме. По делу было установлено, что ответчик самовольно (в нарушение установленных правил) произвел перепланировку в общем коридоре многоквартирного дома, вследствие чего были ущемлены права истца на равное пользование общим имуществом в этом доме.

Без согласия истца, а также без решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме ответчик перегородил гипсокартоном часть общего коридора вместе с общим оконным проемом и отопительной батареей, образовал для себя изолированное помещение площадью 6,5 кв. м, в связи с чем в общем коридоре ухудшилось естественное освещение и понизился температурный режим. Ответчик также самовольно занял кладовое помещение общего пользования, создав тем самым препятствия другим жильцам-соседям в пользовании общим нежилым имуществом.

Судебная коллегия областного суда указала, что в силу [ч. 4 ст. 17 ЖК РФ](#) пользование жилым помещением должно осуществляться с соблюдением прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических норм, в соответствии с [Правилами](#) пользования жилым помещением. Согласно [ч. ч. 1 и 2 ст. 26 ЖК РФ](#) перепланировка жилого помещения должна проводиться согласно действующему законодательству, по согласию с соседями и

по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. В нарушение установленного порядка ответчик произвел перепланировку в коридоре общего пользования, уменьшил размер общего имущества в многоквартирном доме, нарушил в итоге права своих соседей, включая истца, на равное пользование общим имуществом в этом доме. Доводы ответчика о том, что он возвел указанную перегородку с целью защитить себя от пыли, грязи и запахов, исходящих из общего коридора, а не с целью самозахвата и увеличения жилой площади своей комнаты, не свидетельствуют о законности ее установки и наличии оснований для отмены решения суда <204>.

<204> Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве](#) России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.; [Определение](#) Калужского областного суда от 30.04.2015 по делу N 33-1077/2015 // СПС "КонсультантПлюс".

В другом деле, оставляя в силе решение суда об устранении препятствий в пользовании общим имуществом многоквартирного дома по иску Б., судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда указала: суд первой инстанции верно исходил из того, что устройство дополнительного помещения с использованием одним из собственников квартиры в многоквартирном доме части общего имущества этого дома в личных целях допускается в силу положений [ст. 36 ЖК РФ](#) лишь с согласия всех собственников помещений многоквартирного дома, включая истца, каковое у ответчика отсутствовало <205>.

<205> См.: [Определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 17.05.2012 N 33-2626 // Архив Воронежского областного суда. Используются материалы: Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве](#) России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.

В другом деле, удовлетворяя иск одного гражданина к другому об обязанности демонтировать самовольно установленную на лестничной площадке этажа многоквартирного дома перегородку с металлической дверью, разделяющую зону прохода и мусоропровода, и за свой счет организовать вывоз строительных материалов из подъезда и с территории многоквартирного дома, суд указал, что, поскольку в результате действий ответчика часть общего имущества многоквартирного дома, к которому отнесены все помещения общего пользования, включая лестничные клетки, мусоропроводы, коммуникации, стала находиться исключительно в личном пользовании одного собственника и выбыла из пользования иных собственников помещений многоквартирного дома, такая перепланировка по смыслу положений [ст. 40 ЖК РФ](#) возможна только при наличии согласия всех собственников помещений многоквартирного дома. Такого согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на проведение работ по перепланировке помещения общего пользования и передаче части общих помещений в пользование ответчика им получено не было. Общего собрания собственников помещений по данному вопросу не проводилось, и соответствующих решений принято не было <206>.

<206> См.: [Определение](#) Калининградского областного суда от 06.04.2016 по делу N 33-1665/2016. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 40 "Изменение границ помещений в

многоквартирном доме" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

Бесхозяйное обращение с жилыми помещениями также является распространенным злоупотреблением, которое приводит к нарушению прав и законных интересов граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах. Определения, что является "бесхозяйным обращением" с жилым помещением, действующее законодательство не содержит, но при этом устанавливает требования, которым должно соответствовать жилое помещение. Таким образом, любое нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, а также **Правил** пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, может считаться бесхозяйным обращением с жилым помещением.

Так, согласно названным Правилам пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства (п. 6). Пользователи жилых помещений обязаны:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в соответствующую управляющую организацию;

е) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка и др. (п. 10 Правил).

Резюмируя изложенное, **можно сформулировать следующее понятие бесхозяйного обращения с жилым помещением:** действия (бездействия) собственника, приводящие к нарушению требований действующего законодательства, предъявляемых к жилым помещениям, создающих угрозу жизни, здоровья и имуществу граждан и организаций. Например, систематическое, длительное невыполнение работ по текущему и капитальному ремонту жилого помещения, непринятие охранительных мер по ликвидации аварийного состояния жилого помещения, находящегося в нем оборудования, сетей и систем, систематическое использование жилого помещения не по назначению, ведущее к его преждевременному износу, и т.д.

Как уже отмечалось, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и

риск его случайной гибели (ст. ст. 210, 211 ГК РФ). **Статья 293** ГК РФ указывает, что бесхозяйное обращение с жильем, допускающее его разрушение, является одним из оснований для выселения. Предварительно 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 это не дает результатов, 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.

Выселение гражданина по указанному основанию является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий с его стороны, которые не устраняются, несмотря на предупреждение собственника в любой форме (устной или письменной) о необходимости их устранения (п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Следует отметить, что ст. 293 ГК РФ реально применяется довольно редко и только к очень незначительной части недобросовестных собственников, так как в настоящее время большинство собственников (и добросовестных, и недобросовестных) имеют, как правило, лишь одно жилое помещение в собственности, которое одновременно является единственным для проживания.

На практике имеют место случаи, когда **бесхозяйное обращение с жилым помещением перерастает в фактический отказ собственника от него**. Так, в жилом помещении длительный срок никто не проживает, расходы по его содержанию не оплачивает, жилое помещение приводится в "заброшенное", аварийное состояние (вышли из строя внутренние коммуникации, разбиты окна, помещение находится в антисанитарном состоянии из-за скопления мусора, в нем собираются посторонние лица, в т.ч. наркоманы).

Владельцы брошенных жилых помещений - это не только лица, злоупотребляющие алкоголем, наркотиками, бывают случаи, когда граждане уезжают на заработки в другие города и оставляют жилье на произвол судьбы.

В соответствии с п. 1 ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. В пункте 3 ст. 225 ГК РФ предусмотрен алгоритм действий в отношении бесхозяйной недвижимости. Так, бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). О таких заброшенных квартирах орган местного самоуправления, прежде всего, узнает от заинтересованных граждан-соседей и должен предпринять указанные меры, чтобы такое заброшенное жилье не создало угрозу жизни, здоровью и имуществу других лиц.

В целях снижения количества брошенных жилых помещений органы местного самоуправления в

регионах РФ должны наладить строгий учет пустующего жилья, вести розыск собственников, с помощью в том числе и органов внутренних дел.

Таким образом, мы рассмотрели наиболее часто встречающиеся случаи злоупотребления жилищным правом гражданами в многоквартирных домах. Во всех рассмотренных ситуациях потерпевший гражданин - собственник жилого помещения в многоквартирном доме должен располагать эффективными способами и средствами защиты нарушенных жилищных прав.

3.2. Формы и способы защиты нарушенных жилищных прав

Статья 11 ЖК РФ и ст. 11 ГК РФ устанавливают приоритет судебной защиты нарушенных или оспоренных прав. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных **ЖК РФ**, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Согласно ст. 12 ГК РФ и ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных прав может осуществляться различными способами, выбор которых зависит от характера нарушенного права и последствий его нарушения, а также от усмотрения потерпевшего лица.

Анализируя положения **ч. 3 ст. 11 ЖК РФ** и **ст. 12 ГК РФ** можно отметить, что для защиты жилищных прав граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах можно использовать следующие способы защиты (**ч. 3 ст. 11 ЖК РФ** допускает возможность применения способов защиты, установленных в **ст. 12 ГК РФ**, если они не противоречат сущности жилищных правоотношений):

- признание жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- признание судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих **ЖК РФ** 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;
- неприменение судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих **ЖК РФ** 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;
- прекращение или изменение жилищного правоотношения;
- признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;
- признание недействительным решения собрания;

- самозащита права;
- возмещение убытков;
- компенсация морального вреда;
- иные способы, предусмотренные законом.

Важно отметить, что допускается одновременное использование различных способов защиты, если это соответствует намерениям потерпевшего и не противоречит сущности нарушенного права и характеру его нарушения.

Рассмотрим подробнее содержание некоторых способов защиты. Признание субъективного жилищного права. Необходимость в данном способе защиты возникает тогда, когда наличие у лица определенного субъективного права подвергается сомнению, субъективное право оспаривается, отрицается или имеется реальная угроза таких действий. Зачастую неопределенность субъективного права приводит к невозможности его использования или, по крайней мере, затрудняет такое использование. Например, если собственник жилого помещения не имеет на него правоустанавливающих документов, он не может совершать с ним распорядительные действия, например, продать, подарить, обменять его и т.д. Признание права является средством устранения неопределенности во взаимоотношениях субъектов, создания необходимых условий для его реализации и предотвращения со стороны третьих лиц действий, препятствующих его нормальному осуществлению.

Признание права как средство его защиты по самой своей природе может быть реализовано лишь в судебном (юрисдикционном) порядке, но не путем совершения истцом каких-либо самостоятельных односторонних действий. Требование истца о признании права обращено не к ответчику, а к суду, который должен официально подтвердить наличие или отсутствие у истца спорного права.

В большинстве случаев требование о признании субъективного права является необходимой предпосылкой применения иных предусмотренных законом способов защиты. Например, чтобы восстановить положение, существовавшее до нарушения права, истец должен доказать, что он обладает соответствующим правом, защиты которого он добивается. Однако нередко требование о признании права имеет самостоятельное значение и не поглощается другими способами защиты. Так, признание права является распространенным способом защиты права собственности на жилое помещение.

Кроме того, поскольку иски о признании права, с одной стороны, не связаны с конкретными нарушениями правомочий его обладателей и, с другой стороны, незаконным поведением третьих лиц, на них, как и на любые установительные притязания, не распространяется действие исковой давности.

Восстановление положения, существовавшего до нарушения права, как самостоятельный способ защиты применяется в тех случаях, когда нарушенное жилищное право в результате правонарушения не прекращает своего существования и может быть реально восстановлено путем устранения последствий правонарушения. Данный способ защиты охватывает собой широкий круг конкретных действий, например, возврат собственником жилого помещения в первоначальное положение после произведенной незаконной перепланировки, демонтаж самовольно возведенной перегородки мест общего пользования в подъезде и т.д.

Распространенным способом защиты жилищных прав является **пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения**. Как и признание права, данный способ защиты может применяться в сочетании с другими способами защиты, например взысканием убытков, или иметь самостоятельное значение. В последнем случае интерес обладателя субъективного жилищного права выражается в том, чтобы прекратить (пресечь) нарушение его права на будущее время или устранить угрозу его нарушения. Например, предъявление требования о производстве ремонта бесхозно содержащегося жилого помещения, которое может создать угрозу здоровью граждан.

Нередко назначение данного способа защиты состоит в устранении препятствий для осуществления права, создаваемых нарушителем. Обычно это имеет место при делящемся правонарушении, которое само по себе не лишает лицо субъективного права, но мешает ему нормально им пользоваться. [Статья 304 ГК РФ](#) предоставляет собственнику жилого помещения право требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Судебная практика признает за собственниками жилых помещений право предъявления негаторных исков в целях устранения препятствий, создаваемых соседями, при использовании жилых помещений, общего имущества в многоквартирных домах. Так, собственник жилого помещения может потребовать прекратить использование жилого помещения другим собственником не по назначению, не нарушать тишину и покой в ночное время суток, убрать вещи, оставленные другим собственником в местах общего пользования в подъезде.

Негаторный иск может быть заявлен лишь до тех пор, пока длится правонарушение или не ликвидированы его последствия. С устранением препятствий в осуществлении жилищного права отпадают и основания для негаторной защиты. В этой связи негаторный иск не подлежит действию исковой давности ([ст. 208 ГК РФ](#)). Иными словами, не имеет значения, когда началось нарушение жилищного права, важно лишь доказать, что препятствия в его осуществлении сохраняются на момент предъявления и рассмотрения иска.

Устранение нарушений жилищного права, не соединенных с лишением владения жилым помещением, не является мерой гражданско-правовой ответственности. Удовлетворение негаторного иска не ставится в зависимость от вины лица, создающего препятствия в осуществлении жилищных прав.

Из этого следует, что негаторный иск подлежит удовлетворению не только тогда, когда действия нарушителя образуют полный состав гражданского правонарушения (наличие убытков, причинно-следственной связи между наступившими убытками и поведением правонарушителя, вина правонарушителя), но и во всех иных случаях незаконного нарушения жилищных прав. Например, установление перегородки в местах общего пользования в подъезде не всегда вызвано виновными действиями другого собственника и не преследует целей нарушения прав других собственников, при этом если данная перегородка не лишает соседей доступа к лифту, мусоропроводу, ее установка не приводит к образованию каких-либо убытков, однако и в данной ситуации жилищные права других собственников нарушаются тем, что это приводит к ухудшению освещения в подъезде, либо собственники не могут размещать свои вещи в данном месте общего пользования многоквартирного дома (коляски, велосипеды и т.д.). Однако если указанные действия причинили собственнику убытки, последние могут быть взысканы с нарушителя на основании [ст. 1064 ГК РФ](#), т.е. при наличии вины нарушителя.

Исходя из конституционного принципа неприкосновенности собственности ([ст. 35 Конституции РФ](#)) недопустимо любое посягательство на право собственности, в том числе со стороны лиц, не

несущих ответственность за свое поведение. Иными словами, создание третьими лицами препятствий для осуществления собственником жилого помещения в многоквартирном доме правомочий пользования и распоряжения жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома предполагается противоправным во всех случаях, если только эти лица не докажут свою управомоченность на совершение подобных действий. Результатом неправомерного поведения нарушителя должно быть создание тех или иных препятствий собственнику в осуществлении им своих правомочий. Оценка того, создают ли действия (бездействие) нарушителя препятствия в осуществлении жилищного права или только являются нежелательными для собственника, осуществляется в случае спора судом с учетом конкретных обстоятельств дела.

Защита жилищных прав может осуществляться **путем признания недействительным полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления**. Это означает, что гражданин - собственник жилого помещения в многоквартирном доме, жилищные права которого нарушены изданием нормативно-правового акта, не соответствующего **ЖК РФ** или принятым в соответствии с ним федеральным законам, имеет право на его обжалование в суд. Установив, что соответствующий акт является, с одной стороны, противоправным ввиду его расхождения с законом и, с другой стороны, нарушает жилищные права гражданина, суд принимает решение о признании его недействительным полностью или частично. Какой-либо дополнительной отмены акта со стороны издавшего его органа при этом не требуется.

По общему правилу незаконные акты признаются недействительными с момента их издания, если только они не стали таковыми с момента принятия нового закона или иного правового акта. Требование о признании незаконного акта недействительным может сочетаться с другими мерами защиты, например, требованием о возмещении убытков, либо носить самостоятельный характер, если интерес субъекта права сводится лишь к самой констатации недействительности акта, препятствующего реализации права.

К рассмотренному способу защиты близко примыкает и такой способ защиты жилищных прав, как **неприменение судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления**, противоречащих **ЖК РФ** 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.

В теоретическом плане признание подобных действий самостоятельным способом защиты жилищных прав вряд ли оправданно, так как, во-первых, защита прав по самой своей сути не может заключаться в воздержании от каких-либо действий, а, напротив, предполагает их совершение, и, во-вторых, неприменение противоречащих закону актов есть обязанность суда, которой тот должен придерживаться во всей своей деятельности в соответствии с принципом законности. Однако с практической точки зрения специальное указание в законе на данное обстоятельство можно признать полезным, поскольку при игнорировании незаконного правового акта суд может теперь опереться на конкретную норму закона, которая предоставляет ему такую возможность.

Как представляется, указанная мера распространяется и на индивидуально-правовые, и на нормативные акты государственных органов и органов местного самоуправления. В обоих случаях суд должен обосновать, почему им не применяется в конкретной ситуации тот или иной правовой акт, какой норме и какого закона он противоречит. Следует указать, что судом не должны применяться незаконные акты любых государственных органов и органов местного самоуправления, включая и те

из них, признание недействительности которых не относится к его компетенции. Например, районный суд не может признать недействительным не соответствующий закону акт министерства или ведомства, но он обязан его игнорировать как противоречащий закону при разрешении конкретного правового спора. Если же вопрос о признании недействительным незаконного акта государственного органа или органа местного самоуправления входит в компетенцию данного суда, последний не может ограничиться лишь игнорированием этого акта, а должен объявить его недействительным. Незаконные акты не должен применять не только суд, но и любые другие органы, осуществляющие защиту прав граждан и юридических лиц.

Прекращение или изменение жилищного правоотношения как способ защиты жилищных прав допускается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. Применение указанного способа защиты жилищных прав возможно как по соглашению сторон, так и по требованию одной из сторон жилищного правоотношения, причем как в связи с противоправными виновными, так и в связи с невиновными действиями субъектов жилищных правоотношений. Основанием для прекращения или изменения жилищного правоотношения является, как правило, решение суда, а в отдельных допускаемых законом случаях - соглашение сторон. Так, собственник может вселить в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи, перевести жилое помещение в нежилое, заключить, изменить и расторгнуть договор коммерческого найма своей квартиры, продать, подарить, обменять жилое помещение и т.д.

Признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки представляют собой частные случаи реализации такого способа защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, поскольку совпадают с ним по правовой сущности. Наиболее очевидным это является при приведении сторон, совершивших недействительную сделку, в первоначальное положение.

Применительно к жилищным правоотношениям институт признания сделки недействительной используется, в частности, при оспаривании договоров купли-продажи недвижимого имущества, договоров коммерческого найма жилого помещения, договоров управления многоквартирными домами и т.д. В данных случаях применяются положения [пар. 2 гл. 9 ГК РФ](#) ("Недействительные сделки").

Признание недействительным решения собрания собственников помещений многоквартирного дома является особым способом защиты жилищных прав граждан. Порядок проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме регулируется [ст. ст. 44 - 48 ЖК РФ](#) и уже был подробно рассмотрен на страницах данного пособия. Однако в [ЖК РФ](#) не содержатся нормы, которые специально посвящены вопросам признания такого собрания недействительным, в связи с чем необходимо руководствоваться положениями [гл. 9.1 ГК РФ](#) ("Решения собраний"). [Часть 1 ст. 7 ЖК РФ](#) позволяет применять нормы гражданского права для регулирования жилищных правоотношений, если, конечно, это не противоречит их сущности.

Так, в соответствии со [ст. 181.3 ГК РФ](#) решение собрания недействительно по основаниям, установленным [ГК РФ \(пар. 2 гл. 9\)](#) или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно. Если решение собрания опубликовано, сообщение о признании судом решения собрания недействительным должно быть опубликовано на основании решения суда в том же издании за счет лица, на которое в соответствии с процессуальным законодательством возлагаются судебные расходы. Если сведения о

решении собрания внесены в реестр, сведения о судебном акте, которым решение собрания признано недействительным, также должны быть внесены в соответствующий реестр.

Согласно [ст. 181.4](#) ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола ([п. 3 статьи 181.2](#)).

Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Согласно [п. 109](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" к существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения законных интересов как самого участника, так и гражданско-правового сообщества, которые могут привести в том числе к возникновению убытков, лишению права на получение выгоды от использования имущества гражданско-правового сообщества, ограничению или лишению участника возможности в будущем принимать управленческие решения или осуществлять контроль за деятельностью гражданско-правового сообщества.

Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Согласно [п. 111](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в средствах массовой информации,

сети Интернет, на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества, а также ссылка в платежном документе, направленном непосредственно участнику, оспаривающему решение.

Общедоступность сведений предполагается, пока лицом, права которого нарушены принятием решения, не доказано иное.

Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

Согласно [п. п. 115, 116](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" правило о заблаговременном уведомлении участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с иском в суд не является досудебным порядком урегулирования спора, в связи с чем в случае невыполнения истцом указанных требований суд не вправе возвратить исковое заявление на основании [п. 1 ч. 1 ст. 135](#) ГПК РФ, а также оставить исковое заявление без рассмотрения на основании [абз. 2 ст. 222](#) ГПК РФ, [п. 2 ч. 1 ст. 148](#) АПК РФ.

В силу [ч. 1 ст. 136](#) ГПК РФ, [ч. 1 ст. 128](#) АПК РФ отсутствие доказательств об уведомлении других участников является основанием для оставления искового заявления без движения.

К уведомлениям, которые направляются в порядке, установленном [п. 6 ст. 181.4](#) ГК РФ, лицом, оспаривающим решение собрания, в том числе во исполнение определения суда об оставлении искового заявления без движения, применяются правила [ст. 165.1](#) ГК РФ.

Согласно [ст. 165.1](#) ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Таким образом, гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, которые они указали для связи с ними. Адресат юридически значимого сообщения, своевременно получивший и установивший его содержание, не вправе ссылаться на то, что сообщение было направлено по неверному адресу или в ненадлежащей форме ([ст. 10](#) ГК РФ).

Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия. Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно ([ст. 181.5](#) ГК РФ):

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Судебная практика содержит много примеров признания недействительными решений собраний собственников помещений в многоквартирных домах. Так, в решении от 22.05.2015 Заволжский районный суд г. Ульяновска (дело N 2-1874/12) признал недействительным решение общего собрания собственников многоквартирного дома, проводимого в форме заочного голосования, по следующим основаниям. Собрание было проведено с существенным нарушением норм ЖК РФ, устанавливающих порядок проведения таких собраний: повестка дня собрания не совпадала с повесткой, обозначенной в бюллетенях для голосования, даты заочного голосования собственников определены не были, в уведомлениях о проведении собрания не были указаны сведения о лицах, по инициативе которых оно проводится, а также место (адрес), куда должны передаваться заполненные бюллетени, отсутствовали доказательства надлежащего извещения собственников помещений многоквартирного дома о проведении собрания, не привлекались к участию в собрании собственники нежилых помещений данного дома.

В другом деле суд пришел к выводу о признании недействительным решения собрания, поскольку были установлены существенные нарушения порядка его созыва, подготовки и проведения. При этом суд, в частности, принял во внимание то, что в материалах дела отсутствовали достоверные данные о надлежащем извещении собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, что являлось нарушением требований ст. 45 ЖК РФ. Как указал суд, включив в указанную норму положения, регламентирующие обязанность инициатора созыва общего собрания известить об этом каждого собственника, в первую очередь, заказным письмом либо вручить сообщение под роспись извещаемого собственника, законодатель тем самым подчеркнул значимость волеизъявления каждого собственника при принятии решений и его права на выражение своей воли.

Представленные в материалы дела акты о размещении информации о проведении собрания на доске объявлений на входной двери, по мнению суда, не свидетельствовали о надлежащем исполнении инициатором собрания требований жилищного законодательства, поскольку при отсутствии доказательств принятия собственниками решения о размещении информации в помещении дома на входных группах данный способ размещения информации не соответствовал требованиям ст. 45 ЖК РФ. Реестра вручения уведомлений о проведении общего собрания или доведения информации до собственников иным предусмотренным законом способом в спорном случае не имелось <207>.

<207> См.: Апелляционное [определение](#) Нижегородского областного суда от 27.12.2016 по делу N 33-15495/2016. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 45 "Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме" ЖК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

При разрешении спора о законности решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, правовое значение для суда имеют следующие обстоятельства:

наличие нарушений при проведении собрания, их существенность, влияние голосования истца на результаты голосования и наличие последствий нарушений при проведении собрания в виде причинения истцу убытков (см.: [Обзор](#) судебной практики Челябинского областного суда за четвертый квартал 2014 года, утв. Постановлением президиума Челябинского областного суда от 25.02.2015; Апелляционное [определение](#) Санкт-Петербургского городского суда от 28.05.2015 N 33-8064/2015 по делу N 2-3813/2014).

Суды, анализируя положения [ч. 6 ст. 46 ЖК РФ](#), [п. 3 ст. 181.2](#), [п. 4 ст. 181.4](#), [ст. 181.5 ГК РФ](#), приходят к выводу о том, что, поскольку закон связывает возможность судебного оспаривания решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с наличием совокупности условий, отсутствие хотя бы одного из перечисленных в указанных нормах условий исключает признание судом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным (см.: [Определение](#) Московского городского суда от 02.02.2016 N 4г-13939/2015) <208>.

<208> См.: Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 181.4 "Оспоримость решения собрания" ГК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

В одном из дел о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, суд указал, что по смыслу [п. 6 ст. 46 ЖК РФ](#) решение общего собрания собственников помещений может быть признано недействительным только судом и только по инициативе самих собственников. При этом при оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме надлежащими ответчиками по делу могут выступать только собственники помещений многоквартирного дома, то есть собственники, принявшие оспариваемое решение <209>.

<209> См.: [Постановление](#) Первого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2015 по делу N А43-6392/2015 // СПС "КонсультантПлюс"; [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29.05.2015 N Ф01-1035/2015 по делу N А79-69/2014. Подборка судебных решений за 2015 год: Статья 46 "Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

На практике востребованным является и такой способ защиты, как самозащита. Самозащита - это самостоятельное осуществление управомоченным лицом фактических и (или) правовых действий с целью устранить нарушение права. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения ([ст. 14 ГК РФ](#)). Наиболее известными способами самозащиты являются необходимая оборона и крайняя необходимость, которые могут применяться еще до нарушения. Самозащита может осуществляться лишь лицом, имеющим защищаемое право, и до тех пор, пока это не приводит к произвольному вмешательству в чужие дела. Таким образом, самозащита всегда имеет определенные пределы (границы).

Самозащита в жилищных правоотношениях характеризуется следующим:

- осуществляется лицом, право которого нарушено, самостоятельно, без обращения в какие-либо органы;

- возможна, когда нарушение жилищного права уже произошло и продолжается или есть угроза такого нарушения;
- осуществляется силами самого потерпевшего (впрочем, нельзя исключить помощи со стороны других лиц, но при условии, что защита прав осуществляется совместно с самим потерпевшим);
- должна быть соразмерна нарушению;
- не должна быть чрезмерной;
- не должна выходить за пределы необходимых действий.

Самозащита может осуществляться следующими способами. Во-первых, путем необходимой обороны (ст. 1066 ГК РФ). Например, сосед в состоянии алкогольного опьянения, выкрикивая нецензурные выражения и угрожая, пытается войти в квартиру, в результате чего собственник спускает на него собаку. Во-вторых, в состоянии крайней необходимости (ст. 1067 ГК РФ). Вред, причиненный по крайней необходимости, признается таковым, если действия, повлекшие причинение вреда, были предприняты для устранения опасности, угрожающей самому причинителю вреда или другим лицам, и если эта опасность при данных обстоятельствах не могла быть устранена иными средствами (т.е. вред предотвращенный является гораздо большим, чем нанесенный). Например, выносятся входная дверь, чтобы потушить разгорающийся пожар. При крайней необходимости вред всегда причиняется третьему (постороннему) лицу. Вред, причиненный таким образом, как правило, возмещается за счет причинителя вреда либо за счет лица, в интересах которого действовал причинитель вреда. Суд может полностью или частично освободить указанных лиц от данной обязанности, в частности, если причиненный вред был меньше, чем предотвращенный.

Используя самозащиту, очень важно не перейти установленных законом границ, в противном случае такие действия превратятся в самоуправство, а потерпевшее лицо - в причинителя вреда со всеми вытекающими из этого последствиями.

Самоуправство может быть как административным правонарушением, так и уголовным преступлением. Согласно ст. 19.1 КоАП РФ самоуправство - это самовольное, вопреки установленному федеральным законом или иным нормативным правовым актом порядку осуществление своего действительного или предполагаемого права, не причинившее существенного вреда гражданам или юридическим лицам. Самоуправство может повлечь за собой или предупреждение, или наложение административного штрафа:

- 100 - 300 руб. - для граждан;
- 300 - 500 руб. - для должностных лиц.

Самоуправство - это прежде всего активные действия, однако в их результате не причиняется существенного вреда. Существенность вреда, неважно, материального или морального, равно как и его наличие, определяет суд. При этом вред не всегда устанавливается исходя из имущественной оценки, в некоторых случаях суд может оценивать вред, руководствуясь субъективной ценностью нарушенного права, например, пострадала особо ценная вещь для потерпевшего.

В случае причинения существенного вреда наступает уголовная ответственность. Так, согласно ст. 330 УК РФ самоуправство - это самовольное, вопреки установленному законом или иным

нормативным правовым актом порядку совершение каких-либо действий, правомерность которых оспаривается организацией или гражданином, если такими действиями причинен существенный вред.

Санкции за самоуправство, предусмотренные [ст. 330](#) УК РФ, следующие: штраф до 80 тыс. руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательные работы на срок до 480 часов, либо исправительные работы на срок до двух лет, либо арест на срок до шести месяцев.

То же деяние, совершенное с применением насилия или с угрозой его применения, наказывается принудительными работами на срок до пяти лет, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до пяти лет.

В [УК](#) РФ также нет конкретного указания на то, что считать существенным вредом.

Возмещение убытков является основной универсальной формой гражданско-правовой ответственности, которая может применяться для защиты жилищных прав, если иное не предусмотрено в законе, договоре и не противоречит сущности жилищных правоотношений. Данный способ защиты может сочетаться с другими способами или использоваться в качестве самостоятельного.

Убытки представляют собой отрицательные имущественные последствия, подлежащие денежной оценке, возникающие вследствие нарушения субъективных прав. В юридической литературе наряду с термином "убытки" используются и иные понятия: "вред", "ущерб", которые не являются однозначными и строго определенными. В цивилистике предлагается различать эти термины следующим образом: вред - родовое понятие отрицательных имущественных последствий правонарушения; ущерб - натурально-вещественная форма выражения вреда; денежная оценка вреда - это убытки.

Вред подразделяется на моральный и имущественный. Имущественный вред - отрицательные последствия, выразившиеся в уменьшении имущества потерпевшего в результате нарушения принадлежащего ему права или блага. По действующему законодательству имущественный вред подлежит возмещению в натуральной либо денежной форме (возмещение убытков).

[Статья 15](#) ГК РФ различает два вида убытков: реальный ущерб и упущенную выгоду:

под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества. Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг, договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств, и т.п.;

в состав упущенной выгоды включаются неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено. При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые потерпевшим лицом для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления ([п. 4 ст. 393](#) ГК РФ).

Общее правило, содержащееся в гражданском законодательстве, устанавливает, что **убытки должны возмещаться в полном объеме**, т.е. возмещению подлежат как реальный ущерб, так и

упущенная выгода. В соответствии с [п. 2 ст. 393](#), [ст. 15](#) ГК РФ возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения потерпевший (кредитор) должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

Бремя доказывания самого факта наступления убытков и их размера возлагается на потерпевшего.

Согласно [п. 5 ст. 393](#) ГК РФ размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. Суд не может отказать в удовлетворении требования потерпевшего о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, только на том основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

Поскольку в условиях инфляции цены могут меняться, [п. 3 ст. 393](#) ГК РФ устанавливает правила исчисления убытков. Если требование потерпевшего (кредитора) удовлетворяется добровольно, то в расчет принимаются цены, существующие в день исполнения обязательства в месте, где обязательство должно быть исполнено. Если требование потерпевшего (кредитора) удовлетворяется в судебном порядке, суд может определить величину убытков, исходя из цен в день предъявления иска или в день вынесения решения. Эта норма носит диспозитивный характер и может быть изменена законом, иными нормативными актами или соглашением сторон.

Согласно [п. 6 ст. 393](#) ГК РФ в случае нарушения должником обязательства по воздержанию от совершения определенного действия (негативное обязательство) кредитор независимо от возмещения убытков вправе требовать пресечения соответствующего действия, если это не противоречит существу обязательства. Данное требование может быть предъявлено кредитором и в случае возникновения реальной угрозы нарушения такого обязательства. Таким образом, возмещение убытков целесообразно сочетать с таким способом защиты, как пресечение действий, нарушающих жилищное право или создающих угрозу его нарушения.

Компенсация морального вреда (ст. ст. 151, 1099 - 1101 ГК РФ). Моральный вред - это физические или нравственные страдания, причиненные гражданину действиями (бездействием), нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а в случаях, прямо указанных в законе - имущественные права ([ст. 151](#) ГК РФ).

Требовать компенсации морального вреда может только гражданин, т.к. только физическое лицо способно испытывать физические или нравственные страдания. Указаний, в чем должны заключаться нравственные или физические страдания, закон, конечно, не предусматривает, но некоторые ориентиры можно отыскать в [п. 2](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда": "Моральный вред, в частности, может заключаться в нравственных переживаниях в связи с утратой родственников, невозможностью продолжать активную общественную жизнь, потерей работы, раскрытием семейной, врачебной тайны, распространением не соответствующих действительности сведений, порочащих честь, достоинство или деловую репутацию гражданина, временным ограничением или лишением каких-либо прав, физической болью, связанной с причиненным увечьем, иным повреждением здоровья либо в связи с заболеванием, перенесенным в результате нравственных страданий, и др.". Бесспорно, это далеко не полный перечень.

Европейский суд по правам человека присуждает заявителям компенсацию нематериального ущерба в возмещение разного рода физических и моральных травм. К ним, в частности, относятся: физическая боль и страдания, вред жизни, психический вред, эмоциональный стресс, чувства разочарования и унижения, чувства тревоги и несправедливости, чувство неопределенности, а также эмоциональные переживания и беспокойство.

Подтверждением понесенных нравственных и физических страданий могут стать различные медицинские и иные документы: заключение врача о полученной физической или психической травме и необходимом в связи с этим лечении; выписка из медицинской амбулаторной карты с рекомендациями о необходимом лечении; эпикриз из истории болезни, подтверждающий проведенную операцию или нахождение на лечении в больнице; документы об установлении инвалидности, а также фотографии полученных травм и др.

Моральный вред подлежит компенсации гражданам, если он является результатом нарушения личных неимущественных прав или нематериальных благ. При нарушении имущественных прав моральный вред подлежит компенсации лишь в случаях, специально предусмотренных законом. Такие случаи предусмотрены, в частности, **Законом** РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", Федеральным **законом** от 24.11.1996 N 132-ФЗ "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации". Требовать компенсации морального вреда в случаях нарушения жилищных прав можно, если при этом пострадали личные неимущественные права потерпевшего гражданина, такие как жизнь, здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, неприкосновенность жилища, личная и семейная тайна (**ст. 150** ГК РФ). Например, возможно требовать компенсации морального вреда, если бесхозяйное антисанитарное содержание соседом жилого помещения привело к заболеванию собственника другого жилого помещения либо постоянный шум в ночное время суток привел к госпитализации собственника соседней квартиры и в других случаях, когда нарушение жилищных прав ведет к ухудшению физического и психического здоровья граждан.

Моральный вред является самостоятельным последствием нарушения прав граждан, поэтому он может компенсироваться самостоятельно, независимо от наличия имущественного вреда или вместе с имущественным вредом.

Моральный вред по общему правилу компенсируется при наличии вины причинителя. Из этого общего правила есть исключения, при которых компенсация морального вреда возможна независимо от вины причинителя. Например, для жилищных правоотношений можно указать следующие случаи: причинение вреда жизни и здоровью гражданина источником повышенной опасности (**ст. 1079** ГК РФ); причинение вреда в связи с посягательством на честь, достоинство и деловую репутацию гражданина (**ст. ст. 152, 1100** ГК РФ). Не исключается возможность установления законом и иных случаев компенсации морального вреда независимо от вины.

Моральный вред в соответствии с законодательством может компенсироваться только в денежной форме, взыскиваемой судом единовременно. Определение размера компенсации морального вреда относится к компетенции суда. **Часть 2 ст. 151** ГК РФ называет два критерия определения размера компенсации морального вреда: степень вины нарушителя и степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица. Суд принимает во внимание и иные заслуживающие внимания обстоятельства, например, имущественное положение виновного лица. При определении размера компенсации морального вреда должны также учитываться требования разумности и справедливости (**п. 2 ст. 1101** ГК РФ). Следует признать, что оценить

моральный вред в денежной форме достаточно трудно, поскольку он не поддается точной материальной оценке.

Важно отметить, что в отношении требования о компенсации морального вреда неприменимы сроки исковой давности: это вытекает из [абз. 2 ст. 208](#) ГК РФ, предусматривающего, что исковая давность не распространяется на требования о защите личных неимущественных прав и других нематериальных благ (за исключением случаев, предусмотренных законом).

По этому поводу в [п. 7](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда" содержится дополнительное разъяснение: "В случае, когда требование о компенсации морального вреда вытекает из нарушения имущественных или иных прав, для защиты которых законом установлены исковая давность или срок обращения в суд, на такое требование распространяются сроки исковой давности или обращения в суд, установленные законом для защиты прав, нарушение которых повлекло причинение морального вреда".

Рассмотренные способы защиты жилищных прав не исчерпывают собой все возможные меры защиты. Это прямо вытекает из [ч. 3 ст. 11](#) ЖК РФ и [ст. 12](#) ГК РФ, которые отсылают к иным способам защиты, предусмотренным законодательными актами.

3.3. Выселение из жилого помещения

Выселение - это принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее права или право которых прекратилось по установленным законом основаниям.

Выселение из жилого помещения является вынужденной мерой и исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного [Конституцией](#) РФ, но не противоречит ей. Выселение применяется лишь в случаях, предусмотренных законодательством, и отвечает общественным интересам.

Выселение выражается в прекращении у гражданина права пользования жилым помещением и является крайней мерой воздействия, которая может быть применена к гражданам по основаниям, предусмотренным [ЖК](#) РФ, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда ([ч. 1 ст. 35](#) ЖК РФ).

Рассмотрим, в каких случаях и по каким основаниям у граждан может быть прекращено право пользования жилыми помещениями и они подлежат выселению.

1. Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения. Правовым последствием в данном случае является утрата права пользования таким жилым помещением бывшими членами семьи его собственника.

Прежде всего, необходимо рассмотреть вопрос: какие граждане признаются бывшими членами семьи собственника жилого помещения. Согласно [п. 13](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" 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 ЖК РФ**, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (**ст. 67 ГПК РФ**).

Из вышеизложенного необходимо сделать следующие выводы. Во-первых, для признания бывшего супруга бывшим членом семьи собственника жилого помещения необходимо, чтобы брак был расторгнут (в судебном порядке или через загс) или признан недействительным судом. Каких-либо иных дополнительных оснований и доказательств не требуется.

Во-вторых, для признания бывшими другими родственников, фактического (гражданского) супруга и иных лиц, вселенных в качестве членов семьи, собственнику придется в судебном порядке доказать факт прекращения семейных отношений с данными лицами. В данном случае для выселения потребуется целая совокупность доказательств: длительное непроживание в жилом помещении; утрата лично-доверительных семейных отношений, установление неприязненных отношений, которые не позволяют совместно проживать в одном жилом помещении; отсутствие ведения совместного хозяйства, общего семейного бюджета, неоказание взаимной помощи и поддержки. Сделать это не всегда просто, что подтверждается судебной практикой.

Так, в Апелляционном **определении** Московского городского суда от 02.02.2017 по делу N 33-4347/2017 <210> суд, удовлетворяя иск гражданина к двум другим гражданам о снятии с регистрационного учета и выселении, указал, что к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения: отказ от ведения общего хозяйства, отсутствие с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу. При этом данные факты оценивались судом в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

<210> См.: Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

В другом деле истец - собственник квартиры просил суд признать утратившими право пользования жилым помещением и выселить его гражданскую супругу, с которой в браке не состоял, и ее дочь, которых он вселил в качестве членов своей семьи.

Судом было установлено, что семейные отношения прекращены, общее хозяйство стороны не ведут, имеют отдельный бюджет, взаимной поддержки друг другу не оказывают, с целью исключения конфликтов собственник квартиры (истец) по месту регистрации не проживает, при этом его бывшая гражданская жена и ее дочь иного жилого помещения, пригодного для проживания, не имеют. Суд удовлетворил требования истца, прекратил право пользования квартирой ответчиков, но вместе с тем принял решение о сохранении за ответчиками права временного пользования спорным жилым помещением на срок 3 месяца <211>.

<211> См.: [Определение](#) Санкт-Петербургского городского суда от 16.10.2012 N 33-13727/2012.

URL:

<http://logos-pravo.ru/vyselenie-iz-kvartiry-grazhdanskogo-supruga-kak-byvshego-chlena-semi-sobstvennika>
(дата обращения: 20.12.2018).

Так, в принадлежащем истце на праве собственности жилым помещением в качестве членов семьи собственника были вселены и зарегистрированы сын истицы, супруга сына истицы и несовершеннолетний внук. Впоследствии брак между сыном истицы и его супругой был расторгнут. Сын истицы был снят с регистрационного учета по адресу спорной квартиры и зарегистрирован по иному адресу, а его бывшая супруга и сын остались проживать в прежней квартире. В Апелляционном [определении](#) Нижегородского областного суда от 20.12.2016 по делу N 33-15587/2016 суд пришел к выводу, что суд нижестоящей инстанции правомерно удовлетворил требования истицы о признании бывшей супруги сына и внука (ответчиков) утратившими право пользования жилым помещением, выселении их из жилого помещения и снятии с регистрационного учета в связи с прекращением семейных отношений с собственником помещения. Вместе с тем суд счел заслуживавшим внимания довод ответчицы о том, что суд необоснованно отказал в возможности сохранения права пользования жилым помещением за ответчиками на определенный срок, в связи с чем сохранил за ними право пользования жилым помещением на 9 месяцев с последующим их выселением из этого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

В другом деле спорная квартира принадлежала на праве общей совместной собственности истце и ее мужу. Несовершеннолетний внук истицы был зарегистрирован в квартире без согласия собственников квартиры как член семьи сына истицы, но никогда не проживал в ней. Родители ребенка после того, как их сын был зарегистрирован в квартире, в ней также не проживали. Впоследствии отец ребенка умер. При указанных обстоятельствах суд пришел к выводу, что суд первой инстанции правомерно удовлетворил требования истицы к ответчице - матери ребенка, действовавшей в его интересах, о прекращении его права пользования жилым помещением и о снятии его с регистрационного учета, поскольку из [ч. 1 ст. 31 ЖК РФ](#) и разъяснений по ее применению, содержащихся в [п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14](#), следует, что о принадлежности названных в ней лиц к семье собственника жилого помещения свидетельствует факт их совместного проживания. Право пользования квартирой отца ребенка было прекращено в связи с его смертью. По смыслу [ч. ч. 1, 4 ст. 31 ЖК РФ](#) бывшими членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны лица независимо от степени их родства с собственником при условии прекращения между ними семейных отношений. В данном случае правовое значение имело наличие семейных отношений между сторонами, а родство и регистрация по спорному адресу не могли служить достаточным основанием для вывода о том, что внук истицы являлся членом ее семьи и имел право пользования жилым помещением <212>.

<212> См.: [Определение](#) Верховного Суда РФ от 22.12.2015 N 5-КГ15-190.

Приведем и еще один пример. Собственник жилого помещения обратилась в суд с иском к своей внучке о прекращении права пользования двухкомнатной квартирой, снятии с регистрационного учета, выселении. Указала, что внучка ведет аморальный образ жизни, злоупотребляет спиртными напитками, что ущемляет ее права как собственника квартиры. Семейных отношений с ответчиком нет, совместное хозяйство они не ведут. Ответчица же иск не признала, пояснила, что иного жилого помещения на праве собственности или ином праве не имеет, каких-либо препятствий истцу в пользовании квартирой не чинит. Бабушка вселила ее в квартиру в качестве члена семьи. Суд указал, что 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 (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ). Отказывая в удовлетворении требований истца, суд исходил из установления действительности и законности возникновения прав по пользованию жилым помещением как истца в связи с возникновением права собственности, так и жилищных прав ответчицы. Суд пришел к выводу, что ответчица, являясь внучкой истца, была вселена в жилое помещение в качестве члена семьи собственника жилого помещения, проживает в спорном жилом помещении в настоящее время на законных основаниях. При этом доказательств того, что отношения сторон с момента вселения внучки (ответчика) изменились, суду не представлено (из Апелляционного [определения](#) Московского городского суда от 20.02.2013 по делу N 11-5758/13) <213>.

<213>

www.logos-pravo.ru/kak-vyselit-iz-kvartiry-vzroslyh-detey-po-prichine-nepriyaznennyh-otnosheniy
(дата обращения: 20.12.2018).

URL:
(дата

В-третьих, определенные трудности возникают в случаях признания бывшими членами семьи собственника жилого помещения его детей и родителей. Признание детей бывшими членами семьи и, соответственно, их выселение из жилых помещений, где один из родителей является собственником, получило широкое обсуждение в средствах массовой информации, Государственной Думе, Общественной палате и юридической литературе.

Проблема была усугублена разъяснением Верховного Суда, опубликованным в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2005 г. (ответ на вопрос 18) <214>.

<214> Бюллетень ВС РФ. 2006. N 3.

В июле 2007 г. на заседании Организационного комитета по проведению в 2008 г. в Российской Федерации Года семьи председатель Оргкомитета Д.А. Медведев по данной теме заявил следующее: "Существует масса проблем в правоприменительной практике. Одну из них, такую "кричащую", я назову. Вы знаете, что требует разрешения ситуация, когда на основании Жилищного [кодекса](#) при разводе родителей ребенок, причем по решению суда, признается бывшим членом семьи собственника жилого помещения. Бред какой-то, понятно, что ребенок бывшим быть не может. Тем не менее такая правоприменительная практика есть, она устоялась, и это факт нашей жизни. Вы понимаете, что это используется, как правило, бывшим супругом для того, чтобы оставить несовершеннолетнего без

жилья. Масса приходит на эту тему, кстати, обращений, в том числе и ко мне. Это один из примеров, но очень красноречивый, показательный, он доказывает, что даже самое идеальное законодательство требует совершенствования, и еще более внимательно нужно относиться к правоприменительной практике" <215>.

КонсультантПлюс: примечание.

Стенографическая запись заседания Организационного комитета по проведению в 2008 г. в Российской Федерации Года семьи. Включена в информационный банк согласно публикации - Семейное и жилищное право. 2007. N 5.

<215> Стенографическая запись заседания Организационного комитета по проведению в 2008 г. в Российской Федерации Года семьи от 26 июля 2007 г. // Семейное и жилищное право. 2007. N 4. С. 14. Постатейный [комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012.

Полагаем уместным изложить здесь точку зрения Б.М. Гонгало: "Семейные отношения могут прекратиться по разным причинам. Прежде всего, конечно, вследствие расторжения брака собственника жилого помещения с супругом. Но в связи с многочисленными "комментариями" [ст. 31 ЖК РФ](#), извращающими суть изложенных в ней правил, необходимо подчеркнуть, что не могут стать бывшими членами семьи дети собственника жилого помещения. Не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей. Поэтому столь распространенные сегодня рассуждения о том, что в случае расторжения брака (бывшая) жена с детьми должна идти на улицу, не имеют никаких оснований. Дети, несмотря на расторжение брака их родителями, сохраняют право пользования жилым помещением, принадлежащим одному из родителей, в котором они проживали" <216>.

КонсультантПлюс: примечание.

Постатейный [комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации (под ред. П.В. Крашенинникова) включен в информационный банк согласно публикации - Статут, 2012.

<216> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2006. С. 177.

В соответствии с СК РФ ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями ([п. 1 ст. 56 СК РФ](#)). Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей ([п. 1 ст. 63 СК РФ](#)).

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

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

Поэтому в силу установлений [СК РФ](#) об обязанностях родителей в отношении своих детей право

пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями.

Ответ на вопрос, опубликованный в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за III квартал 2005 года под номером 18, был признан утратившим силу <217>.

<217> [Обзор](#) законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за III квартал 2007 года // Бюллетень ВС РФ. 2008. N 2.

В Постановлении Пленума от 02.07.2009 N 14 Верховный Суд РФ подтвердил указанную позицию, пояснив, что в силу положений СК РФ об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии детей расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п. 1 ст. 55, п. 1 ст. 63 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 ЖК РФ (п. 14).

На наш взгляд, **решение вопроса о признании бывшими членами семьи собственника жилого помещения его детей зависит от того, являются дети несовершеннолетними или совершеннолетними.** Совершеннолетие наступает с момента достижения гражданином 18-летнего возраста. С этого же момента гражданин по общему правилу становится полностью дееспособным (п. 1 ст. 21 ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 54 СК РФ ребенком признается лицо, не достигшее возраста 18 лет (совершеннолетия). Согласно п. 2 ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов. То есть раздельное проживание малолетних детей до 14 лет и их родителей, законных представителей вообще не допускается.

[Глава 11](#) СК РФ "Права несовершеннолетних детей" устанавливает права, которыми обладают все не достигшие возраста 18 лет дети. Однако граждане фактически "перестают быть несовершеннолетними детьми", если стали полностью дееспособны до достижения возраста 18 лет при вступлении в брак или в порядке эмансипации. Так, в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет, гражданин, не достигший 18-летнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак (п. 2 ст. 21 ГК РФ).

Несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. При этом эмансипация всегда возможна, только если на это выразит волю сам несовершеннолетний гражданин (п. 1 ст. 27 ГК РФ). То есть быть полностью дееспособным и при этом считаться несовершеннолетним ребенком невозможно (гражданин не может рассматриваться законом в двух правовых статусах, т.к. это взаимоисключает соответствующие права и обязанности).

Таким образом, признать бывшими членами семьи и выселить из жилого помещения несовершеннолетних, не полностью дееспособных граждан (детей) невозможно. Однако если

гражданин стал полностью дееспособным до достижения 18 лет, например, зарегистрировал брак в органах ЗАГС и создал свою собственную семью либо объявлен эмансипированным, работает по трудовому договору, занимается предпринимательской деятельностью и имеет постоянный заработок или доходы, но при этом в обоих случаях продолжает проживать совместно с родителями в принадлежащем им жилом помещении, то такого гражданина можно признать бывшим членом семьи собственника жилого помещения на общих основаниях и выселить из него. **Действующее жилищное законодательство в этом случае не содержит каких-либо запретов и исключений.**

Также не должно существовать препятствия для признания бывшими членами семьи собственника жилого помещения и выселения совершеннолетних детей и родителей собственника. Это усматривается не только из **ч. ч. 1, 4 ст. 31 ЖК РФ**, но и из **п. 13** Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Как уже отмечалось, семейные отношения должны быть основаны на личном доверии членов семьи, взаимном уважении, взаимной заботе, наличии общих интересов, ответственности друг перед другом, ведении общего хозяйства. В реальной жизни имеет место огромное количество ситуаций, когда "лица, составляющие одну семью" и проживающие в одном жилом помещении по сути членами этой семьи себя не считают. Так, длительные неприязненные личные отношения, злоупотребление правами, отказ от ведения общего хозяйства с собственником жилого помещения, отсутствие с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу, на наш взгляд, явно свидетельствуют о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения.

Можно привести большое количество примеров, когда совершеннолетние дети, совместно проживающие с родителями в принадлежащем родителям жилом помещении, злоупотребляют алкоголем, наркотическими средствами, имеют игровые пристрастия, ведут праздный образ жизни, нигде не работают (в некоторых случаях даже имеется решение суда об ограничении таких граждан в дееспособности по **ст. 30 ГК РФ**) и при этом полностью перекадывают свое содержание на родителей (вклад в семейный бюджет не делают, не оплачивают коммунальные услуги, питаются и одеваются за счет родителей и т.д.). В результате имеют место постоянные конфликтные ситуации в такой "семье", складываются устойчивые неприязненные отношения, которые в некоторых случаях являются причиной совершения уголовных преступлений. Аналогичная ситуация может возникнуть и в случае с родителями (родителем) собственника жилого помещения, совместно с ним проживающими.

Однако, как показывает судебная практика, даже при установлении факта неприязненных, конфликтных отношений между родителями и детьми и наоборот суды (решение Красногорского городского суда от 15.01.2014 по делу N 2-117/14, **Определение** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14.04.2014 по делу N 33-8038/2014) **не признают родителей и детей бывшими членами семьи, исходя из статуса их семейного (кровного) родства. Это говорит, на наш взгляд, о неправильном применении судами норм материального и процессуального права. Приведем и другие примеры из судебной практики.**

Так, суд отказал в удовлетворении требований истца к ответчикам - своей матери и брату о признании их прекратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении. Как указал суд, основанием для вселения матери истца в спорную квартиру, в которой она зарегистрирована, является факт биологического родства между ней и истцом, родство между матерью и сыном как правовая связь в отношении взрослых детей не может быть прекращено, за исключением случая, установленного **п. 1 ст. 52 СК РФ**, допускающего предъявление иска об

оспаривании материнства лицом, достигшим совершеннолетия. Отсутствие общего хозяйства и бюджета между истцом и ответчиком основанием для признания бывшим членом семьи собственника квартиры и, соответственно, прекратившим в этой связи право пользования спорной квартирой, не является (см.: Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 22.07.2016 по делу N 33-28230/2016).

В другом деле суд отказал в удовлетворении требований истца о признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета и выселении. Как указал истец, ответчик, являясь его отцом, не является членом семьи собственника жилого помещения, при этом он проживает в жилом помещении, ведет аморальный образ жизни, злоупотребляет спиртными напитками, регистрация ответчика в квартире истца нарушает его права как сособственника. Суд указал, что **ч. 1 ст. 87 СК РФ** предусматривает обязанность трудоспособных совершеннолетних детей содержать своих нетрудоспособных, нуждающихся в помощи родителей и заботиться о них. Ответчик, отец истца, является пенсионером, имеет инвалидность второй группы бессрочно и нуждается в заботе своих детей, в том числе и истца. При этом истцом не представлено достоверных и объективных доказательств того, что ответчик злоупотребляет спиртными напитками, устраивает скандалы, ведет аморальный образ жизни, кроме того, не доказан факт того, что ответчик, который является отцом истца, является для него бывшим членом семьи (см.: Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 14.10.2015 по делу N 33-37579/2015).

В другом деле суд отказал в удовлетворении требования истицы, действовавшей в интересах несовершеннолетней дочери, к бывшему супругу и его матери о признании их прекратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, заявленного в связи с тем, что дочь истицы являлась собственником квартиры, в которой также были зарегистрированы ее отец и бабушка, не проживавшие в квартире и не являвшиеся на момент рассмотрения дела в суде членами семьи дочери. Как указал суд, действующим законодательством не установлено определение "прекращение семейных отношений между родителями и детьми". Отец не может стать бывшим членом семьи несовершеннолетнего ребенка в случае развода родителей, который не меняет семейно-правового статуса ребенка. В спорном случае отец родительских прав не был лишен, заботился о дочери, содержал ее, поэтому прекращение между отцом и дочерью семейных отношений не было доказано материалами дела. Кроме того, было установлено, что отец принимал участие в содержании имущества, принадлежавшего дочери (см.: Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 02.11.2015 по делу N 33-39755/2015).

Приведем и еще один пример. Собственник квартиры обратилась в суд с иском о признании утратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета и выселении своих совершеннолетних детей. Поводом для такого обращения в суд послужило то, что один из ответчиков проживает в спорной квартире, но не оплачивает коммунальные услуги, а также ненадлежащим образом с ней обращается. Второй ответчик в квартире не проживает в течение 6 лет. Суд отказал в удовлетворении исковых требований, указав следующее. Ответчики как совершеннолетние дети собственника жилого помещения являются членами ее семьи в силу самого факта их совместного с ней проживания. Судом установлено, что один из ответчиков проживает в спорном жилом помещении, т.е. семейные отношения с истцом не прекращены. В отношении второго ответчика истец в судебном заседании пояснила, что он живет с ней периодически, последний раз ушел из квартиры две недели назад. Однако свидетель показала, что ответчик не живет в квартире истца с 2005 года. Иные доказательства, подтверждающие длительное непроживание Ш.А. в указанной квартире, истцом не представлены. Данные показания входят в противоречие с объяснениями истца в судебном заседании. Другие доказательства, подтверждающие прекращение семейных отношений между истцом и ответчиками, в суд не представлены. Судом указано, что наличие личных

неприятных отношений между истцом и ответчиками само по себе не является основанием для признания последних утратившими право пользования спорной квартирой (Апелляционное [определение](#) Томского областного суда от 29.05.2012 по делу N 33-1327/2012) <218>.

<218> Использованы материалы судебной практики. URL:
logos-pravo.ru/kak-vyselit-iz-kvartiry-vzroslyh-detey-po-prichine-nepriyaznennyh-otnosheniy (дата
обращения: 20.12.2018).

Постоянный конфликт от отсутствия условий для совместного проживания в одном жилом помещении, который может сложиться между детьми и родителями, родителями и детьми, может привести к тяжелым последствиям для обеих сторон. Суды не должны это игнорировать и рассматривать дела с учетом всех имеющихся фактов, в т.ч. исходя из того, что если закон позволяет собственнику вселять в свое жилое помещение любого гражданина и признавать его таким образом членом своей семьи, исходя, прежде всего, из лично-доверительных отношений, то он должен предоставить собственнику и реальные механизмы защиты его жилищных прав в тех случаях, когда в силу тех или иных причин "семейные" отношения, основанные на повышенном личном доверии друг к другу, прекратились. В судебной практике имеются примеры, когда суды встают на сторону истцов - собственников жилых помещений.

Так, суд удовлетворил требования о прекращении права пользования жилым помещением, пояснив, что из смысла [ст. 31](#) ЖК РФ следует, что бывшими членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны лица независимо от степени их родства с собственником при условии прекращения между ними семейных отношений. В Апелляционном [определении](#) Московского городского суда от 24.11.2015 по делу N 33-38229/2015 разъясняется, что по смыслу [ст. 31](#) ЖК РФ собственник жилого помещения вправе требовать прекращения права пользования жилым помещением лиц, перечисленных в [ч. 1 ст. 31](#) ЖК РФ, если они были вселены им в жилое помещение в качестве членов его семьи и семейные отношения между ними впоследствии были прекращены <219>.

<219> См.: Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 08.06.2016 по делу N 33-18319/2016. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

По общему правилу 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. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его ([ч. 1 ст. 35](#) ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Однако это вовсе не означает, что бывший член семьи собственника жилого помещения при отсутствии соглашения о пользовании данным жилым помещением с его собственником останется без крыши над головой.

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 (**ч. 4 ст. 31 ЖК РФ**).

В **пунктах 15 - 16** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" даются следующие разъяснения применения положений **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ**.

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

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

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

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

Важно также отметить, что нормы **ст. 31 ЖК РФ** о сохранении за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок применяются лишь в том случае, когда данный член семьи фактически проживает в спорном жилом помещении. Если лицо добровольно выехало в иное место жительства, сохранение права пользования жильем невозможно (см.: Апелляционное **определение** Алтайского краевого суда от 21.01.2014 по делу N 33-91-14; Апелляционное **определение** Московского городского суда от 20.05.2013 по делу N 11-13242). Также суд не сохранит право пользования жильем за бывшим членом семьи собственника и в случае, если последний имеет на каком-либо праве жилое помещение (собственность, наем), либо имеет достаточный размер дохода или имущества (в т.ч. движимого, включая деньги на счетах в банках, акции, доли в уставном капитале юридического лица, произведения искусства, ювелирные изделия), за счет реализации которого можно приобрести жилое помещение, либо является участником долевого строительства.

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 (п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Приведем пример из судебной практики. Истец - собственник квартиры просил суд признать утратившими право пользования жилым помещением и выселить его гражданскую супругу, с которой в браке не состоял, и ее дочь, которых он вселил в качестве членов своей семьи. В 2010 году семейные отношения прекратились, однако ответчики не освободили квартиру. Судом было установлено, что семейные отношения прекращены, общее хозяйство стороны не ведут, имеют отдельный бюджет, взаимной поддержки друг другу не оказывают, с целью исключения конфликтов собственник квартиры (истец) по месту регистрации не проживает, при этом его бывшая гражданская жена и ее дочь иного жилого помещения, пригодного для проживания, не имеют. Суд удовлетворил требования истца, прекратил право пользования квартирой ответчиков, но вместе с тем принял решение о сохранении за ответчиками права временного пользования спорным жилым помещением на срок 3 месяца (из [Определения](#) Санкт-Петербургского городского суда от 16.10.2012 N 33-13727/2012) <220>.

<220> Используются материалы, представленные на сайте правового центра "Логос". URL: <http://logos-pravo.ru/vyselenie-iz-kvartiry-grazhdanskogo-supruga-kak-byvshego-chlena-semi-sobstvennika> (дата обращения: 29.01.2018).

Таким образом, срок, в течение которого за бывшим членом семьи собственника сохраняется право пользования жилым помещением, устанавливается судом: он может составлять как несколько месяцев, так и более, например, несколько лет. По прошествии указанного срока право пользования жильем бывшего члена семьи собственника прекращается и он подлежит выселению (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ).

Однако ст. 31 ЖК РФ не содержит запрета на повторное обращение в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением. Следовательно, при наличии обстоятельств, которые не позволяют бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя иным жилым помещением, суд может продлить указанный срок. Таким образом, с одной стороны, закон защищает права и законные интересы бывших членов семьи собственника жилого помещения, гарантируя им обеспеченность жильем, а с другой стороны, ограничивает правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, позволяя бывшим членам его семьи постоянно продлевать срок проживания и фактически находиться в нем бессрочно.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ).

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

бывшего члена семьи собственника, установленный судом на основании [ч. 4 ст. 31 ЖК РФ](#).

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](#), [ч. 1 ст. 35 ЖК РФ](#)).

Если бывший член семьи собственника не освобождает жилое помещение, новый собственник этого жилого помещения вправе требовать его выселения из данного жилого помещения в судебном порядке ([ч. 1 ст. 35 ЖК РФ](#), [п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"](#)).

Исключение из общего правила установлено для бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения. На основании [ст. 19](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ (Вводного закона к ЖК РФ) бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения сохраняют право пользования жилым помещением, если они в момент приватизации имели равные права пользования с лицом, его приватизировавшим. [Статья 19](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ признана частично не соответствующей [Конституции РФ](#) [Постановлением Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П](#).

Безусловно, не следует ущемлять жилищные права граждан только потому, что они в свое время договорились о приватизации жилого помещения на одного из членов семьи, а впоследствии утратили брачно-семейные отношения с собственником жилища. Данное исключение проанализировано с учетом судебной практики. В [Постановлении](#) Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 указывается, что в соответствии со [ст. 19](#) Вводного закона к ЖК РФ действие положений [ч. 4 ст. 31 ЖК РФ](#) не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно [ч. ч. 2 и 4 ст. 69 ЖК РФ](#) (до 1 марта 2005 г. - [ст. 53 ЖК РСФСР](#)) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищных фондах, 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](#) Вводного закона к ЖК РФ бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен [п. 2 ст. 292 ГК РФ](#), так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна ([ст. 2](#) Закона о приватизации жилищного фонда), 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) <221>.

<221> Крашенинников П.В. [Жилищное право](#). 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.

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.

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

Круг алиментнообязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены [п. 4 ст. 30, ст. ст. 80 - 105 СК РФ](#).

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](#) и [ч. 1 ст. 89 ЖК РФ](#)), 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 ЖК РФ](#) отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить

судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.) (п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

2. Прекращение права собственности на жилое помещение у собственника влечет за собой прекращение права пользования таким жилым помещением у членов его семьи, в т.ч. и бывших (ч. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 5 ст. 31 ЖК РФ). Право собственности на жилое помещение может быть прекращено при совершении собственником распорядительных сделок в отношении такого жилого помещения, например, купли-продажи, дарения, мены. В результате собственником жилья становится другое лицо (лица), чьи жилищные права имеют приоритетное значение перед правами членов семьи бывшего собственника. Сохранение же прав членов семьи бывшего собственника в отношении жилого помещения, которое перешло в собственность к другому лицу, привело бы к существенному ограничению и фактической невозможности использовать приобретенное жилье по назначению новым собственником.

Анализ судебной практики показывает, что закон защищает в данном случае именно права нового собственника жилого помещения. В частности, суды указывают, что в силу положений п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, в связи с чем наличие или отсутствие как у прежнего собственника, так и членов его семьи (ответчиков) иного жилья правового значения для разрешения спора не имеет (см.: Апелляционное [определение Хабаровского краевого суда от 24.07.2015 по делу N 33-4545/2015](#); Апелляционное [определение Свердловского областного суда от 30.04.2015 по делу N 33-6372/2015](#)).

По мнению суда нормы, содержащиеся в ст. ст. 209, 304, п. 1 ст. 235, п. 2 ст. 292, п. 1 ст. 454 ГК РФ, ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, свидетельствуют о том, что в случае отчуждения имущества на основании договора купли-продажи и прекращения в связи с этим права собственности - всего объема прав в отношении имущества - новый собственник вправе требовать от бывшего собственника освобождения жилого помещения, в том числе посредством предъявления требования о выселении (см.: Апелляционное [определение Верховного суда Республики Башкортостан по делу N 33-4821/2015](#)) <222>.

<222> См.: Подборка судебных решений за 2015 год: Статья 292 "Права членов семьи собственников жилого помещения" ГК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

В данном случае необходимо особо остановиться на вопросе, связанном с **прекращением жилищных прав несовершеннолетних детей, проживающих в отчуждаемом собственником жилым помещением.** В соответствии с п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Сделка, совершенная без согласия органа опеки и попечительства, необходимость получения которого предусмотрена указанным выше п. 4 ст. 292 ГК РФ, является оспоримой и может быть признана недействительной по иску органа опеки и попечительства или иных лиц, указанных в законе

(п. 1 ст. 173.1 ГК РФ).

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в выдаче такого разрешения должны быть предоставлены опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения. Отказ органа опеки и попечительства в выдаче такого разрешения должен быть мотивирован. Предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, или отказ в выдаче такого разрешения могут быть оспорены в судебном порядке опекуном или попечителем, иными заинтересованными лицами, а также прокурором. Данные правила применяются также к выдаче органом опеки и попечительства согласия на отчуждение жилого помещения в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 292 ГК РФ.

При обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного. При расторжении такого договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (п. п. 3 - 4 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве").

Несовершенство юридической формулировки положений п. 4 ст. 292 ГК РФ, нерешенность вопроса о пределах вмешательства органов опеки и попечительства в правоотношения, связанные с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние граждане, а также неблагоприятные имущественные последствия, наступающие при расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, заключенных без предварительного согласия органов опеки и попечительства, привели к признанию п. 4 ст. 292 ГК РФ неконституционным по смыслу, придаваемому правоприменительной практикой ([Постановление КС РФ от 08.06.2010 N 13-П](#)).

Анализ содержания п. 4 ст. 292 ГК РФ ставит несколько вопросов. Во-первых, распространяются ли указанные правила на все ситуации, связанные с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние граждане, или только на те из них, когда такие несовершеннолетние находятся под опекой, попечительством, либо остались без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства). Во-вторых, обязательно ли получать предварительное разрешение органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения в случаях, когда несовершеннолетние граждане не являются собственниками жилых помещений, в которых проживают, и при этом не затрагиваются их права или охраняемые законом интересы.

Конституционный Суд Российской Федерации в [Постановлении](#) от 08.06.2010 N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой" указал следующее.

Конкретизируя предписания ст. 7 (часть 1), 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее ст. 60, согласно которой гражданин РФ может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет, и корреспондирующие с этими предписаниями положения международных актов, федеральный законодатель, исходя из того, что несовершеннолетние дети по общему правилу находятся на попечении родителей, которые вправе и обязаны официально действовать в их интересах в качестве законных представителей, должен устанавливать эффективные механизмы обеспечения приоритетной защиты прав и интересов

несовершеннолетних, недопущения их дискриминации, восстановления нарушенных прав ребенка, если причиной нарушения стали действия родителей, в том числе предусматривать, с учетом соблюдения баланса прав и законных интересов несовершеннолетних детей и родителей в случае их конкуренции, повышенного уровня гарантии жилищных прав несовершеннолетних детей как уязвимой в отношениях с родителями стороны. Соответственно, законодательное регулирование отношений в жилищной сфере, участниками которых являются собственник жилого помещения и проживающие совместно с ним несовершеннолетние члены его семьи, должно быть направлено на обеспечение возможности использования дифференцированного подхода к оценке возникающих жизненных ситуаций, с тем чтобы избежать необоснованного ограничения конституционных прав и свобод.

Ранее в своих постановлениях Конституционный Суд Российской Федерации указывал, что регулирование прав на жилое помещение, в том числе при переходе права собственности на жилое помещение, должно осуществляться на основе баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников соответствующих правоотношений; в тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь имеют другие, помимо собственника, лица, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав; при этом гарантии прав членов семьи собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности ([Постановление](#) от 21.04.2003 N 6-П, [Определение](#) от 03.11.2006 N 455-О).

Как следует из [п. 4 ст. 292](#) ГК РФ, согласие органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, требуется в двух случаях: либо когда он находится под опекой или попечительством, либо когда он остался без родительского попечения, о чем известно органу опеки и попечительства. К числу оставшихся без родительского попечения [ст. 121](#) СК РФ относит детей, чьи родители умерли, лишены родительских прав, ограничены в родительских правах, признаны недееспособными, длительно отсутствуют, уклоняются от воспитания детей или от защиты их прав и интересов. Приведенный перечень не является исчерпывающим, что позволяет органам опеки и попечительства осуществлять защиту прав и интересов детей в зависимости от конкретных обстоятельств во всех иных случаях, когда родительское попечение фактически отсутствует. Выявление, учет и устройство детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляются в соответствии со [ст. 122](#) СК РФ.

Таким образом, исходя из смысла [п. 4 ст. 292](#) ГК РФ во взаимосвязи со [ст. ст. 121](#) и [122](#) СК РФ, при отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, согласия органа опеки и попечительства по общему правилу не требуется, поскольку предполагается, что несовершеннолетний находится на попечении родителей и это не опровергнуто имеющейся у органа опеки и попечительства информацией об отсутствии попечения со стороны родителей. Такое регулирование, при котором вмешательство органов опеки и попечительства в процесс отчуждения жилого помещения необходимо в случаях, когда родители несовершеннолетних по тем или иным причинам не исполняют по отношению к ним своих обязанностей, имеет целью своевременную защиту прав и интересов несовершеннолетних и вместе с тем направлено на учет интересов тех родителей - собственников жилых помещений, которые исполняют свои родительские обязанности надлежащим образом.

В отличие от установленного [п. 4 ст. 292](#) ГК РФ порядка отчуждения собственником жилого помещения, в котором проживают члены его семьи, находящиеся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения, порядок распоряжения имуществом, которое принадлежит самим лицам, находящимся под опекой или попечительством, предполагает, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки

и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению, имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного (п. 2 ст. 37 ГК РФ; п. 1 ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве").

Эти правила в силу п. 1 ст. 28 ГК РФ применяются также к сделкам с имуществом несовершеннолетнего, совершаемым его родителями, которые согласно ст. 64 СК РФ являются законными представителями несовершеннолетних детей, выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами (пункт 1) и не вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия (пункт 2).

Закрепленный приведенными положениями гражданского и семейного законодательства в их взаимосвязи специальный порядок совершения родителями, как законными представителями своих несовершеннолетних детей, сделок с принадлежащим детям имуществом направлен, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в **Определении** от 06.03.2003 N 119-О, на защиту прав и интересов несовершеннолетних и не может рассматриваться как нарушающий ст. 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации, согласно которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, и противоречащий ст. 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, допускающей ограничение федеральным законом прав и свобод человека и гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц.

Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что из содержания абз. 2 п. 1 ст. 28 и п. п. 2 и 3 ст. 37 ГК Российской Федерации не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями; напротив, в соответствии с общими принципами права и требованиями ст. ст. 2, 17 и 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации и как показывает судебная практика, решения органов опеки и попечительства - в случаях их обжалования в судебном порядке - подлежат оценке судом исходя из конкретных обстоятельств дела.

Приведенные правовые позиции, таким образом, сформулированы применительно к отношениям по отчуждению родителями несовершеннолетнего принадлежащего ему имущества, в том числе применительно к участию в этом процессе органов опеки и попечительства, и не могут служить критерием оценки правомочий указанных органов в иных отношениях, а именно - связанных с отчуждением собственником жилого помещения, не принадлежащего несовершеннолетним членам его семьи. В свою очередь п. 4 ст. 292 ГК РФ регламентируются отношения пользования жилым помещением членами семьи собственника, т.е. лицами, которые сами собственниками этого жилого помещения не являются.

Установленный п. 4 ст. 292 ГК РФ различный уровень гарантий права пользования жилым помещением для несовершеннолетних членов семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством либо оставшихся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), с одной стороны, и для несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, находящихся на попечении родителей, - с другой, основанный на учете особенностей правового статуса этих лиц и вытекающей из ч. 2 ст. 38 Конституции Российской Федерации презумпции добросовестного поведения родителей, имеет целью оптимизацию пределов

вмешательства государства в регулирование отношений между родителями и ребенком, в том числе в имущественной сфере.

Отчуждение родителями жилого помещения, собственниками которого они являются и в котором проживают их несовершеннолетние дети, во всех случаях только с согласия органов опеки и попечительства, как того требовал [п. 4 ст. 292](#) ГК РФ в предыдущей редакции (до внесения изменений и дополнений Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации"), по сути, означало проверку обоснованности такого отчуждения в каждом конкретном случае, в том числе при отсутствии данных о том, что родители фактически не осуществляют попечение или действуют с нарушением прав и охраняемых законом интересов детей. Тем самым допускалось не всегда оправданное вмешательство со стороны органов опеки и попечительства в процесс отчуждения жилых помещений в гражданско-правовом обороте, в реализацию имущественных прав и законных интересов собственников, равно как и в осуществление прав и обязанностей родителей по отношению к детям.

[Пункт 4 ст. 292](#) ГК РФ в действующей редакции закрепляет правовые гарантии для детей, оставшихся без попечения родителей, и как таковой не ущемляет права и интересы детей, чьи родители исполняют свои обязанности надлежащим образом. В соответствии с данным законоположением жилое помещение, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, отчуждается, по общему правилу, исходя из предполагаемой добросовестности родителей по отношению к детям и обусловленного этим ограничения соответствующих правомочий органа опеки и попечительства по участию в решении данного вопроса, что согласуется с [ч. 2 ст. 38](#) Конституции Российской Федерации и корреспондирующей с ней [ст. 5](#) Конвенции о правах ребенка, в силу которой государства-участники признают и уважают права и обязанности родителей, несущих по закону ответственность за ребенка, должным образом управлять и руководить ребенком в осуществлении им признанных [Конвенцией](#) прав.

Данное правовое регулирование, как направленное также на обеспечение гарантий прав собственника свободно распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением в своих интересах и в интересах проживающих с ним несовершеннолетних детей, исходя из указанных конституционных предписаний об ответственности родителей, само по себе не может рассматриваться как нарушающее [Конституцию](#) Российской Федерации.

По смыслу [ч. 3 ст. 17](#), [ч. 2 ст. 38](#) и [ч. 1 ст. 40](#) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее [ч. 2 ст. 35](#), при отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает его несовершеннолетний ребенок, должен соблюдаться баланс их прав и законных интересов. Это, однако, не означает, что при определенном стечении жизненных обстоятельств жилищные условия ребенка в принципе не могут быть ухудшены, если родители предпринимают все необходимые меры к тому, чтобы минимизировать неизбежное ухудшение, в том числе обеспечив ребенку возможность пользования другим жилым помещением. Нарушен или не нарушен баланс их прав и законных интересов, при наличии спора о праве, в конечном счете, по смыслу [ст. 46](#) и [ч. 1 ст. 118](#) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее [ст. 38 \(часть 2\)](#) и [40 \(часть 1\)](#), должен решать суд, который правомочен, в том числе с помощью гражданско-правовых компенсаторных или праввосстановительных механизмов, понудить родителя - собственника жилого помещения к надлежащему исполнению своих обязанностей, связанных с обеспечением несовершеннолетних детей жилищем, и тем самым к восстановлению их нарушенных прав или законных интересов.

Инициировать в судебном порядке защиту несовершеннолетнего, жилищные права которого нарушаются, могут родитель или иной законный представитель, прокурор, а также (если

несовершеннолетний остался без попечения родителей) органы опеки и попечительства (ст. ст. 121 и 122 СК РФ). Соответственно, должны быть предусмотрены адекватные правовые механизмы защиты прав несовершеннолетних как наиболее уязвимой стороны в жилищных отношениях, в том числе когда предположение о нахождении несовершеннолетнего на родительском попечении не опровергнуто имеющейся у органов опеки и попечительства информацией о том, что он остался без попечения родителей, но тем не менее имеются достаточные основания полагать, что его права или законные интересы нарушаются сделкой по отчуждению жилого помещения, в котором он проживает.

Между тем регулирование, установленное п. 4 ст. 292 ГК РФ, не позволяет реализовать указанные возможности обращения за судебной защитой и восстановлением прав несовершеннолетнего, нарушенных сделкой по отчуждению жилого помещения, собственником которого является его родитель, если несовершеннолетний не относится к категории находящихся под опекой или попечительством либо оставшихся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства).

В такого рода случаях соответствующая сделка рассматривается как не затрагивающая права или охраняемые законом интересы указанных лиц, что препятствует включению адекватных механизмов защиты их прав, пострадавших от сделки. При этом не учитывается ситуация, при которой на момент отчуждения жилого помещения родительское попечение формально не прекращалось, но в силу тех или иных причин фактически не осуществлялось (о чем органу опеки и попечительства не было известно) или использовалось в ущерб несовершеннолетнему, так что в результате совершения сделки его права или охраняемые законом интересы оказались нарушенными. По буквальному смыслу п. 4 ст. 292 ГК РФ, законность сделки формально не ставится под сомнение даже в том случае, если будет установлено, что органу опеки и попечительства хотя и не было известно, но должно было быть известно, что несовершеннолетний на момент совершения сделки фактически не находился под родительским попечением.

Следовательно, п. 4 ст. 292 ГК РФ не исключает возможность умаления уже сложившихся прав тех несовершеннолетних, которые формально не относятся к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишены его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считаются находящимися на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка, вопреки установленным законом обязанностям родителей, нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего. Такое регулирование, в той мере, в какой оно допускает не сбалансированное с интересами несовершеннолетнего удовлетворение интересов родителя - собственника отчуждаемого жилого помещения и не исключает возможность его действий в ущерб правам и законным интересам несовершеннолетнего, не создавая при этом адекватного механизма их судебной защиты, не согласуется с требованиями Конституции Российской Федерации об обязанностях родителей (ч. 2 ст. 38) и несоразмерно ограничивает гарантированные ею право на жилище и право на судебную защиту (ч. 1 ст. 40; ч. 1 ст. 46; ч. ч. 2 - 3 ст. 55).

Исходя из изложенного, Конституционный Суд Российской Федерации постановил:

1. Признать п. 4 ст. 292 ГК РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, не противоречащим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование направлено на обеспечение гарантий прав несовершеннолетних.

2. Признать **п. 4 ст. 292** ГК РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее **статьям 38 (часть 2), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3)**, в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование - по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка, вопреки установленным законом обязанностям родителей, нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

3. Лишение родительских прав, если совместное проживание таких граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ). В этом случае судам также необходимо иметь в виду, что в соответствии с **п. 4 ст. 71** СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

4. Использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускающее его разрушение гражданами - не собственниками, пользующимися жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, или на основании завещательного отказа.

Данная ситуация касается двух случаев. Во-первых, когда жилым помещением продолжают пользоваться бывшие члены семьи на основании соглашения с собственником жилого помещения либо на основании решения суда - **ч. 4 ст. 31** ЖК РФ. Во-вторых, когда жилое помещение предоставлено гражданину на основании завещательного отказа. Завещательный отказ, согласно положениям **ст. 1137** ГК РФ, - это возложение завещателем на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности. Завещательный отказ должен быть установлен в завещании, содержание которого может исчерпываться завещательным отказом.

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и тому подобное. В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам.

Согласно [ст. 33 ЖК РФ](#) гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается. При этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

В обоих указанных случаях при ненадлежащем поведении граждан собственник жилого помещения вправе предупредить их о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данным гражданам разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данные граждане после предупреждения собственника жилого помещения продолжают нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведут необходимый ремонт, они по требованию собственника жилого помещения подлежат выселению на основании решения суда ([ч. 2 ст. 35 ЖК РФ](#)).

5. Принудительное лишение права собственности на жилое помещение гражданина - собственника. Лишение права собственности на имущество возможно только по решению суда. Лишение граждан права собственности на жилые помещения регламентируется не жилищным, а гражданским законодательством. Как уже указывалось, в [ст. 293 ГК РФ](#) предусмотрен механизм публично-правового вмешательства в случае нарушения правил проживания в многоквартирных домах и возможности выселения собственника из квартиры. Так, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Выселение собственника из принадлежащего ему жилого помещения - это очень непростой процесс. Чтобы заинтересованным лицам (соседям, управляющей организации) добиться результата, необходимо провести огромную подготовительную работу и вовлечь в нее как можно больше заинтересованных лиц - собственников жилых помещений (соседей) в многоквартирном доме.

Алгоритм действий во всех случаях один: собрать как можно больше доказательств противоправных действий собственника, необходимых для представления на судебном заседании (коллективные письма и жалобы, протоколы, акты, заключения экспертов). Обязательным является непосредственное обращение к злоупотребляющему собственнику с требованием прекратить

противоправные действия, устранить допущенные нарушения. Желательно, чтобы претензия была коллективной с участием управляющей организации. Такое обращение должно быть в письменной форме, а последующие после него действия (бездействие) собственника подкреплены доказательствами (письменными показаниями соседей, актами управляющей организации, протоколами полиции и участкового по дому). Кроме того, можно обратиться в жилищную инспекцию. В соответствии со [ст. 23.55 КоАП РФ](#) органы жилищной инспекции уполномочены рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных [статьями 7.21 - 7.23 КоАП РФ](#), посвященными жилищной сфере. Должностные лица указанных органов в соответствии с [ч. 1 ст. 28.3 КоАП РФ](#) составляют протоколы об административных правонарушениях.

Статья 7.21 Кодекса об административных правонарушениях предусматривает ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, а именно - ответственность за порчу жилых домов, жилых помещений, а равно порчу их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению ([ч. 1](#)), самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных жилых домах ([ч. 2](#)). Предусмотрена ответственность в виде предупреждения либо наложения административного штрафа на граждан в размере от 1 тыс. до 1,5 тыс. руб.

Граждане, чьи права были ущемлены действиями собственника жилого помещения, для привлечения виновного к ответственности вправе обратиться также в полицию. Протокол об административном правонарушении должен быть составлен уполномоченным лицом непосредственно на месте совершения правонарушения, иначе такой документ не может считаться допустимым доказательством. Исключения составляют случаи, когда протокол составляется на основании показаний потерпевших.

Особое внимание хотелось бы обратить на важность письменного оформления всех документов, связанных с нарушением жилищных прав. Любые требования, куда и кем бы они ни заявлялись, должны иметь документальную основу.

Затем необходимо обратиться с заявлением в орган местного самоуправления - администрацию муниципального образования - с просьбой вынести "нерадивому" собственнику предупреждение. Орган местного самоуправления предоставляет разумное время на устранение допущенных нарушений. Однако он выносит лишь предупреждение, но не может принудить устранять нарушения и предоставлять какие-либо документы. Ведь последнее противоречило бы принципу неприкосновенности собственности. Если после предупреждения нарушения не прекратятся, то орган местного самоуправления может поднимать вопрос о судебном выселении. Право на обращение в суд принадлежит исключительно органу местного самоуправления, а не тем лицам, права и интересы которых затронуты действиями собственника. Орган местного самоуправления, таким образом, обращаясь в суд, действует в их интересах. Поскольку ни управляющая организация, ни ТСЖ, ТСН не являются органами местного самоуправления, они не могут осуществлять полномочия, предусмотренные [ст. 293 ГК РФ](#).

В судебной практике содержится мало примеров выселения граждан - собственников жилых помещений по основаниям, указанным в [ст. 293 ГК РФ](#). Приведем несколько примеров.

Администрация МО "Карсунский район" Ульяновской области обратилась в суд с иском к Бережко И.А. о продаже с публичных торгов принадлежащего ей жилого помещения. Свои требования истец мотивировал тем, что Бережко И.А. является по договору купли-продажи 1/2 жилого дома от *** 2011 года собственником жилого помещения по адресу: Ульяновская область, р.п. К***. На

протяжении длительного времени Бережко И.А. систематически нарушает права и законные интересы соседей, бесхозяйственно обращается с жилым помещением. В результате непроведения собственником ремонта в своей квартире кирпичная стена заднего фасада разрушается, а в соседней квартире, где проживает семья Анисимовых, появились трещины над оконными балками, деформированы рамы окон. Бережко И.А. постоянно проживает в с. В*** Карсунского района Ульяновской области. *** 2013 года Бережко И.А. администрацией МО "Карсунский район" было предложено произвести ремонт своего жилого помещения, однако ответа не последовало. Карсунский районный суд вынес решение в пользу истца и постановил осуществить продажу квартиры ответчика с публичных торгов. Данное решение районного суда было оставлено без изменения Ульяновским областным судом (см.: Апелляционное [определение](#) Ульяновского областного суда, дело N 33-1144/2014 от 08.04.2014).

В 2009 году за громкую музыку "ди-джея" лишили права собственности на приватизированную двухкомнатную квартиру. Правда, на это ушло два года и потребовалось 46 ночных вызовов полиции, три заявления в полицию, 16 жалоб в городскую администрацию, предписание мэрии соблюдать тишину и два десятка свидетелей <223>.

<223> URL: <http://www.rg.ru/2009/03/04/reg-ural/didjei-anons.html> (дата обращения: 12.11.2018).

В другом деле истец обратился с иском о выселении ответчика, который регулярно нарушает правила пользования жилым помещением, права и интересы соседей, что выражается в заливах нижерасположенных квартир. Ответчик не пускает в квартиру сотрудников управляющей организации для ремонта трубопроводов водоснабжения и канализации, самостоятельно ремонт не производит. В квартире ответчика отключен газ, отсутствует горячее и холодное водоснабжение, имеется долг по оплате коммунальных услуг, зловонный запах из квартиры ответчика распространяется в подъезд дома. В ночное время ответчик намеренно создает шум в своей квартире: роняет на пол предметы, играет в мяч, стучит тяжелыми предметами по полу. Суд указал, что прекращение права собственности ответчика на жилое помещение и выселение его из занимаемой квартиры являются правовыми последствиями, которые могут наступить только после продажи квартиры с публичных торгов в порядке [ст. 293](#) ГК РФ по иску нового собственника квартиры. Суд отказал в удовлетворении иска, предупредив ответчика о необходимости устранения нарушения прав и интересов соседей и разъяснив последствия, предусмотренные [ст. 293](#) ГК РФ, о возможности принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже с публичных торгов принадлежащего ответчику жилого помещения <224>.

<224> См.: Апелляционное [определение](#) Мурманского областного суда от 14.05.2014 по делу N 33-1356-2014. Подборка судебных решений за 2014 год: Статья 293 "Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение" ГК РФ (ООО Журнал "Налоги и финансовое право"). Автор Брызгалов А.В. // СПС "КонсультантПлюс".

Право собственности на жилое помещение может прекратиться у гражданина-собственника также в случае обращения взыскания на жилое помещение по его обязательствам, например, при невыплате кредита, большой задолженности по коммунальным платежам).

Согласно [ч. 1 ст. 446](#) ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть

обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, если для него и для совместно проживающих с ним членов его семьи оно единственно пригодное для постоянного проживания. Исключением являются случаи, когда жилье является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Согласно **п. 1 ст. 5** Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

Согласно **п. 1 ст. 50** Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель (кредитор) вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Статья 78 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" устанавливает особенности обращения взыскания на заложенные жилые помещения. Так, обращение залогодержателем взыскания на заложенный 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, предоставленного 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 предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке. Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

Возникает закономерный вопрос: можно ли обратиться взыскание на единственное жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности, если оно не является предметом ипотеки? Конституционный Суд РФ в своем **Определении** от 04.12.2003 N 456-О признал конституционной норму о запрете обращать взыскание на единственное жилое помещение, отметив, что для законодателя не исключается возможность конкретизировать данное регулирование в части, касающейся размеров такого жилого помещения. Однако такое "регулирование" в настоящее время отсутствует. Например, гражданин проживает один в трехкомнатной квартире общей площадью 90 кв. м. На наш взгляд, в данном случае судам необходимо руководствоваться положениями **ст. 50 ЖК РФ** о норме предоставления площади жилого помещения, под которой понимается минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов. Таким образом, судам необходимо исходить из конкретной нормы предоставления в каждом конкретном регионе РФ. Как уже указывалось решением Ульяновской городской Думы от 13.07.2005 N 136 "Об установлении учетной нормы и нормы

предоставления площади жилого помещения" установлена норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в размере:

- не менее 18 кв. м для одиноко проживающего человека;
- не менее 15 кв. м на одного человека для семьи из двух и более человек.

Таким образом, если гражданин проживает в г. Ульяновске один в трехкомнатной квартире площадью 90 кв. м, то обратиться с иском на его квартиру возможно, т.к. ее площадь превышает установленную норму предоставления.

Если обратиться к судебной практике судов общей юрисдикции, то в ней достаточно мало дел о выселении по указанным основаниям. Так, ответчику было отказано в предоставлении отсрочки исполнения решения суда о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенную квартиру. При этом суд отклонил доводы ответчика о том, что жилое помещение, на которое обращено взыскание, является единственным его местом жительства. Как указал суд, в силу [ч. 1 ст. 446 ГПК РФ](#) и [п. 1 ст. 78 ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#) то обстоятельство, что жилое помещение является для гражданина-должника и членов его семьи единственным жильем, не может быть отнесено к обстоятельствам, препятствующим обращению на него взыскания, поскольку обращение взыскания на жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования им залогодателя и любых иных лиц, проживающих в квартире, даже если жилое помещение является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением [<225>](#).

[<225>](#) См.: Апелляционное [определение](#) Новосибирского областного суда от 27.04.2017 по делу N 33-4467/2017. Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 446 "Имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам" ГПК РФ (О.М. Кабанов) // СПС "КонсультантПлюс".

На основании [ст. 24 ГК РФ](#), [ч. 4 ст. 69](#), [ч. 1 ст. 79 ФЗ "Об исполнительном производстве"](#), [ч. 1 ст. 446 ГПК РФ](#), правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в [Постановлении](#) от 14.05.2012 N 11-П, суд пришел к выводу, что суд нижестоящей инстанции правомерно удовлетворил требование гражданина-должника о признании незаконными действий судебного пристава-исполнителя по наложению ареста на принадлежащую должнику квартиру. При этом суд отклонил доводы Территориального управления Федеральной службы судебных приставов и банка-взыскателя о том, что спорная квартира, на которую в рамках исполнительного производства был наложен арест, не являлась единственной пригодной для проживания должника и членов его семьи, должник не представил доказательств того, что принадлежащая ему часть другого жилого помещения не соответствовала требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Суд принял во внимание, что судебный пристав-исполнитель наложил арест на квартиру, в которой помимо должника также были зарегистрированы его жена и несовершеннолетний сын, а размер зарегистрированной за должником доли в праве собственности на другую квартиру составлял 31,2 кв. м, т.е. часть этого жилого помещения по своим характеристикам не соответствовала уровню, достаточному для обеспечения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище [<226>](#).

<226> См.: [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.04.2016 N Ф01-1010/2016, Ф01-1013/2016 по делу N А43-10811/2015. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 79 "Имущество, на которое не может быть обращено взыскание" Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

На основании [ст. 304](#) ГК РФ, [ч. 1 ст. 35](#) ЖК РФ, [п. 1 ст. 78](#) Закона об ипотеке суд пришел к выводу, что суд нижестоящей инстанции правомерно удовлетворил требования истца (банка - нового собственника квартиры) в части признания ответчиков (прежних собственников квартиры) утратившими право пользования и выселения их из квартиры, поскольку было установлено, что спорная квартира была приобретена у ответчиков покупателем на предоставленные банком кредитные средства. Обеспечением обязательств по кредитному договору являлся залог квартиры. Решением районного суда с заемщика в пользу банка была взыскана задолженность по кредитному договору и обращено взыскание на квартиру. В связи с признанием несостоявшимися повторных торгов банк оставил имущество за собой.

Суд не принял во внимание доводы ответчиков о том, что квартира являлась для них единственным жилым помещением, поскольку в силу [п. 1 ст. 78](#) Закона об ипотеке обращение взыскания на квартиру, заложенную по договору об ипотеке, и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ею залогодателя и любых иных лиц, проживающих в квартире, даже если жилое помещение является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением. В [пункте 1 ст. 78](#) Закона об ипотеке не установлен запрет на обращение взыскания на заложенное имущество и его реализацию, не предусмотрено сохранение права пользования жилым помещением, являющимся предметом залога, залогодателя и иных лиц, проживающих в таком помещении, в случае, когда договор об ипотеке жилого помещения заключен для обеспечения обязательств по займу, предоставленному не юридическим, а физическим лицом, и не на цели, установленные в [п. 1 ст. 78](#) Закона об ипотеке, а на иные цели <227>.

<227> См.: Апелляционное [определение](#) Санкт-Петербургского городского суда от 10.05.2016 N 33-9198/2016. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 78 "Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру" Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

Процедура принудительного выселения вследствие длительного (без перерыва в течение шести месяцев) невнесения платежей за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена [ЖК РФ](#) только применительно к гражданам-нанимателям, занимающим жилье по договорам социального найма. При этом принудительное выселение не допускается, если причины задолженности по квартплате являются уважительными, например, длительная невыплата заработной платы, острая необходимость оплаты дорогостоящего лечения и т.п. В частности, не считаются уважительными такие причины невнесения платы, как злоупотребление спиртными напитками или наркотическими веществами, забывчивость и т.д. Отсутствие у нанимателя уважительных причин должен доказывать наймодатель как истец по делу ([п. 38](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

С 1 июня 2016 г. (Федеральный [закон](#) от 02.03.2016 N 45-ФЗ "О внесении изменений в

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации и Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации") упростилось взыскание долгов за коммунальные услуги. Дела о задолженности по коммунальным платежам и телефонной связи рассматриваются в упрощенном порядке и взыскиваются по судебному приказу. Условиями для обращения в суд является наступление следующих фактов: образовался долг на сумму не более 500 тыс. руб.; задолженность не погашается в течение трех месяцев. Мероприятиями, которые предшествуют судебному разбирательству, могут быть: отправка уведомления о возникновении долга; приостановление/отключение услуг. Если они не помогают, тогда единственным вариантом становится обращение заинтересованного лица (управляющей организации, ТСЖ, ТСН) в суд.

Как уже указывалось, в соответствии со [ст. 121](#) ГПК РФ судебный приказ - судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям, предусмотренным [ст. 122](#) ГПК РФ, если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, или стоимость движимого имущества, подлежащего истребованию, не превышает 500 тыс. руб. Судебный приказ является одновременно исполнительным документом и приводится в исполнение в порядке, установленном для исполнения судебных постановлений.

[Статья 122](#) ГПК РФ устанавливает требования, по которым выдается судебный приказ. К их числу относятся требования о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также услуг телефонной связи.

Дела о выдаче судебного приказа в качестве суда первой инстанции рассматривает мировой судья ([ст. 23](#) ГПК РФ).

Судебный приказ по существу заявленного требования выносится в течение пяти дней со дня поступления заявления о вынесении судебного приказа в суд. Судебный приказ выносится без судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений ([ст. 126](#) ГПК РФ). Это упрощенное судебное разбирательство.

Согласно [ст. 128](#) ГПК РФ судья высылает копию судебного приказа должнику, который в течение десяти дней со дня получения приказа имеет право представить возражения относительно его исполнения. Судья отменяет судебный приказ, если от должника в установленный срок поступят возражения относительно его исполнения. В определении об отмене судебного приказа судья разъясняет взыскателю, что заявленное требование им может быть предъявлено в порядке искового производства. Копии определения суда об отмене судебного приказа направляются сторонам не позднее трех дней после дня его вынесения ([ст. 129](#) ГПК РФ). Если возражений от должника не последует, судебный приказ вступает в силу и подлежит исполнению ([ст. 130](#) ГПК РФ).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. Ст. 445.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1: Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

-
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: Федеральный закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
 4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14.11.2002 N 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. N 46. Ст. 4532.
 5. Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 N 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 1. Ст. 16.
 6. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть I). Ст. 14.
 7. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.06.1996 N 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 25. Ст. 2954.
 8. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 18.12.2001 N 174-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. N 52 (часть I). Ст. 4921.
 9. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть I). Ст. 16.
 10. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 24.07.2002 N 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. N 30. Ст. 3012.
 11. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30.12.2001 N 195-ФЗ (КоАП РФ) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 1 (часть I). Ст. 1.
 12. Федеральный закон от 24.04.2008 N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве".
 13. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
 14. Федеральный закон от 17.12.2001 N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации".
 15. Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".
 16. Федеральный закон от 18.07.2006 N 109-ФЗ "О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации".
 17. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
 18. Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".
 19. Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании".
 20. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".
 21. Федеральный закон от 09.01.1996 N 3-ФЗ "О радиационной безопасности населения".
-

-
22. Федеральный [закон](#) от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи".
 23. Федеральный [закон](#) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".
 24. Федеральный [закон](#) от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".
 25. Федеральный [закон](#) от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
 26. Федеральный [закон](#) от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".
 27. Федеральный [закон](#) от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности".
 28. Федеральный [закон](#) от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".
 29. Федеральный [закон](#) от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".
 30. Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
 31. Федеральный [закон](#) от 26.09.1997 N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях".
 32. Федеральный [закон](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
 33. Федеральный [закон](#) от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
 34. Федеральный [закон](#) от 31.05.2002 N 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации".
 35. Федеральный [закон](#) от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".
 36. Федеральный [закон](#) от 31.12.2014 N 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации".
 37. Федеральный [закон](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
 38. Федеральный [закон](#) от 21.11.2011 N 323-ФЗ "Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации".
 39. [Закон](#) Российской Федерации от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации".
-

Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации".

40. **Закон** Российской Федерации от 14.05.1993 N 4979-1 "О ветеринарии".

41. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

42. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (вместе с "Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме").

43. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

44. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии".

45. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

46. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 23.08.2010 N 646 "О принципах формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме".

47. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 N 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг".

48. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 N 541 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг".

49. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

50. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

51. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами").

52. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении

формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения".

53. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

54. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме".

55. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 04.04.2016 N 269 "Об определении нормативов накопления твердых коммунальных отходов" (вместе с "Правилами определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов").

56. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" (вместе с "Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями").

57. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 N 253 "О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг".

58. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 N 400 "О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации".

59. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 N 541 "Об установлении федерального стандарта максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 процентов".

60. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 08.12.2017 N 1490 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за III квартал 2017 г.".

61. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

62. **Постановление** Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации".

63. [Письмо](#) Минрегиона России от 20.12.2006 N 14313-PM/07 "О передаче технической документации на многоквартирный дом".

64. [Приказ](#) Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.09.2010 N 394 "Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов".

65. [Приказ](#) Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению" (зарегистрировано в Минюсте России 28.05.2015 N 37413).

66. [Постановление](#) Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

67. [Приказ](#) МЧС России от 24.04.2013 N 288 "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

68. [Приказ](#) Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2016 N 42350).

69. [Приказ](#) Минстроя России от 29.10.2015 N 774/пр "Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах".

70. [СН 2.2.4/2.1.8.562-96.2.2.4](#). Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки. Санитарные нормы (утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 N 36).

71. [Постановление](#) Главного государственного санитарного врача РФ от 25.10.2001 N 29 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01" (вместе с "СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. 2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19.10.2001) (зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2001 N 3026).

72. [Постановление](#) Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 34 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03" (вместе с "СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03. 2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных пунктов. Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. Санитарные правила и нормы", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.04.2003) (зарегистрировано в Минюсте РФ 23.04.2003 N

4443).

73. **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 21.08.2007 N 60 "Об утверждении ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07" (вместе с "ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07.2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. Предельно допустимые уровни магнитных полей частотой 50 Гц в помещениях жилых, общественных зданий и на селитебных территориях. Гигиенический норматив" (зарегистрировано в Минюсте РФ 27.09.2007 N 10200).

74. **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" (вместе с "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833).

75. **СНиП 31-01-2003** "Здания жилые многоквартирные" (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 N 109).

76. **СП 54.013330.2011** "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные", утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12.2010 N 778.

77. **СП 52.013330.2011** "СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение", утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 N 783.

78. **СНиП 31-06-2009** "Общественные здания и сооружения", утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 01.09.2009 N 390.

79. Строительные **нормы и правила** РФ СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий" (приняты Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 N 113).

80. Строительные **нормы и правила** РФ СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование" (приняты Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 N 115).

81. **ГОСТ 12.1.036-81** (СТ СЭВ 2834-80) "Система стандартов безопасности труда. Шум. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях" (введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 31.12.1981 N 5895).

82. **СН 2.2.4/2.1.8.562-96** "Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки", утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 N 36).

83. **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" (вместе с "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833).

84. **СН 2.2.4/2.1.8.566-96** "Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий", утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31.10.1996 N 40.

85. **ГОСТ Р 52892-2007** "Вибрация и удар. Вибрация зданий. Измерение вибрации и оценка ее воздействия на конструкцию", утв. Приказом Федерального агентства по техническому

регулированию и метрологии от 27.12.2007 N 586-ст.

86. **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 22.08.2014 N 50 "Об утверждении СанПиН 3.2.3215-14 "Профилактика паразитарных болезней на территории Российской Федерации" (вместе с "СанПиН 3.2.3215-14. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы...") (зарегистрировано в Минюсте России 12.11.2014 N 34659).

87. **Постановление** Главного государственного санитарного врача РФ от 01.02.2012 N 13 "Об усилении мероприятий, направленных на профилактику бешенства в Российской Федерации" (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.03.2012 N 23493).

88. Решение городской Думы Ульяновской области от 26.04.2017 N 44 "Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования "город Ульяновск".

89. Закон Ульяновской области от 08.08.2011 N 121-ЗО "О некоторых мерах по обеспечению покоя граждан и тишины в ночное время" (принят Законодательным Собранием Ульяновской области 28.07.2011).

90. Постановление главы администрации Ульяновской области от 03.08.2004 N 88 "Об утверждении Положения о порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Ульяновской области" (вместе с "Положением о порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Ульяновской области").

91. Закон Ульяновской области от 05.07.2013 N 108-ЗО "О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области".

92. Указ губернатора Ульяновской области N 91 от 30.11.2017 "О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ульяновской области на период с 1 января 2018 года по 2021 год".

93. Закон Ульяновской области от 07.10.2010 N 157-ЗО "О регулировании некоторых вопросов в сфере содержания домашних животных и обращения с безнадзорными домашними животными в Ульяновской области" (принят Постановлением Законодательного Собрания Ульяновской области от 30.09.2010 N 741/52-4).

94. Решение Ульяновской городской Думы от 13.07.2005 N 136 "Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения".

95. Решение Ульяновской городской Думы от 30.10.2002 N 188 "Об утверждении правил содержания животных на территории г. Ульяновска".

96. **Постановление** правительства Москвы от 22.10.2002 N 867-ПП "Об обеспечении охраны подъездов и территории домовладельцев с использованием средств видеонаблюдения".

97. **Постановление** правительства Москвы от 08.02.1994 N 101 "Об утверждении "Временных правил содержания собак и кошек в г. Москве" и "Временного положения по отлову и содержанию безнадзорных собак и кошек в г. Москве" (вместе с "Положением об Общественной инспекции по

защите животных г. Москвы").

98. Постановление главы администрации городского округа "Город Волжск" от 25.12.2007 N 1384 "Об утверждении Правил содержания домашних животных на территории городского округа "Город Волжск".

99. Постановление главы городского округа Отрадный Самарской области от 19.10.2005 N 1048 "О принятии порядка содержания домашних животных на территории городского округа Отрадный Самарской области".

100. Решение Думы г. Костромы от 15.07.1999 N 109 "О правилах содержания собак и кошек в г. Костроме".

101. Жилищный кодекс Республики Узбекистан, утв. Законом РУз от 24.12.1998 N 713-I (с изм., внесенными Законом РУз от 20.08.2015 N ЗРУ-391).

102. Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 N 435-IV.

103. Гражданский кодекс Республики Узбекистан от 29.08.1996 N 257-I (в ред. от 20.08.2015 N ЗРУ-391).

Материалы судебной практики и другие документы

1. **Постановление** Конституционного Суда Российской Федерации от 08.06.2010 N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой".

2. **Постановление** Конституционного Суда Российской Федерации от 23.06.1995 N 8-П "По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 ЖК РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Танковой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука (абзац второй пункта 5 мотивировочной части)".

3. **Определение** Конституционного Суда Российской Федерации от 05.11.2003 N 350-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004. N 1.

4. **Постановление** Конституционного Суда Российской Федерации от 14.04.2008 N 7-П "По делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан".

5. **Постановление** Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

6. **Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 г., утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.04.2013 // Бюллетень ВС РФ. 2013. N 6.

7. **Постановление** Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 20.12.1994 N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда".

-
8. **Постановление** Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".
 9. **Постановление** Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 N 62 "О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица".
 10. **Определение** Верховного Суда Российской Федерации от 22.12.2015 N 5-КГ15-190.
 11. **Определение** Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 N 18-КГ15-206.
 12. **Постановление** Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания".
 13. Апелляционное **определение** Хабаровского краевого суда от 25.09.2015 по делу N 33-6445/2015.
 14. Апелляционное **определение** Ульяновского областного суда. Дело N 33-1144/2014 от 08.04.2014.
 15. **Постановление** ФАС Северо-Западного округа от 03.02.2014 N Ф07-10554/2013.
 16. **Постановление** ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.10.2008 N А19-3461/08-35-Ф02-5116/08.
 17. Решение Арбитражного суда Воронежской области от 03.05.2007 по делу N А14-2451/07.
 18. **Определение** Московского городского суда от 02.02.2016 N 4Г-13939/2015.
 19. **Постановление** ФАС Дальневосточного округа от 13.02.2007 по делу N Ф03-А73/06-1/5349.
 20. **Постановление** ФАС Московского округа от 30.01.2014 N Ф05-17014/2013.
 21. **Определение** Приморского краевого суда от 07.10.2015 по делу N 33-9102/2015.
 22. Апелляционное **определение** Самарского областного суда от 18.09.2012 по делу N 33-8768.
 23. Апелляционное **определение** Красноярского краевого суда от 01.08.2012 по делу N 33-6501/2012.
 24. Апелляционное **определение** Ульяновского областного суда от 08.04.2014 по делу N 33-1144/2014.
 25. Апелляционное **определение** Верховного суда Республики Бурятия от 05.09.2012 по делу N 33-2422.
 26. Апелляционное **определение** Хабаровского краевого суда от 05.02.2014 по делу N 33-563.
-

-
27. Апелляционное **определение** Ростовского областного суда от 23.08.2012 по делу N 33-9690.
 28. **Определение** Челябинского областного суда от 27.02.2012 по делу N 33-1705/2012.
 29. Апелляционное **определение** Верховного суда Республики Башкортостан от 01.08.2013 по делу N 33-8748/2013.
 30. Апелляционное **определение** Тюменского областного суда от 26.05.2014 по делу N 33-2627/2014.
 31. **Определение** Челябинского областного суда от 20.02.2012 по делу N 33-1560/2012.
 32. Апелляционное **определение** Верховного суда Республики Татарстан от 21.04.2014 по делу N 33-5532/2014.
 33. Апелляционное **определение** Хабаровского краевого суда от 21.02.2014 по делу N 33-1083/2014.
 34. Апелляционное **определение** Свердловского областного суда от 21.03.2014 по делу N 33-3703/2014.
 35. Апелляционное **определение** Верховного суда Республики Мордовия от 01.07.2014 по делу N 33-1106/2014.
 36. **Определение** Санкт-Петербургского городского суда от 17.06.2014 N 33-10228/2014.
 37. **Определение** Приморского краевого суда от 12.10.2015 по делу N 33-9220.
 38. **Определение** Краснодарского краевого суда от 21.05.2014 N 44Г-1386/14.
 39. **Постановление** ФАС Московского округа от 23.08.2012 по делу N А40-100961/11-72-655.
 40. **Постановление** ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.05.2013 по делу N А33-10051/2011.
 41. Апелляционное **определение** Новосибирского областного суда от 19.01.2016 по делу N 33-371/2016.
 42. Апелляционное **определение** Московского областного суда от 27.05.2015 по делу N 33-12310/2015.
 43. Апелляционное **определение** Московского городского суда от 20.05.2015 по делу N 33-12582.
 44. Апелляционное **определение** Московского городского суда от 18.05.2015 по делу N 33-14750.
 45. Апелляционное **определение** Омского областного суда от 14.03.2012 N 33-1553/12.
 46. Апелляционное **определение** Алтайского краевого суда от 15.05.2013 по делу N 33-3708/13.
 47. **Постановление** ФАС Центрального округа от 19.09.2012 по делу N А14-11258/2011.
-

-
48. **Постановление** ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.05.2013 по делу N А33-10051/2011.
 49. **Постановление** ФАС Западно-Сибирского округа от 18.07.2013 по делу N А67-3859/2012.
 50. Апелляционное **определение** Санкт-Петербургского городского суда от 14.10.2014 N 33-16701/2014.
 51. Апелляционное **определение** Владимирского областного суда от 26.03.2014 по делу N 33-1087/2014.
 52. Апелляционное **определение** Мосгорсуда от 22.10.2012 по делу N 11-21249.
 53. Апелляционное **определение** Иркутского областного суда от 24.06.2014 по делу N 33-5156/2014.
 54. Апелляционное определение Ульяновского областного суда N 33-4056/2016 от 30.08.2016.
 55. Апелляционное определение Ульяновского областного суда N 33-2269/2017 от 30.05.2017.
 56. Апелляционное **определение** Калининградского областного суда от 13.03.2014 по делу N 33-381/2014.
 57. **Определение** Санкт-Петербургского городского суда от 10.07.2012 N 33-9149/12.
 58. Апелляционное **определение** Московского городского суда от 16.11.2012 по делу N 11-23886/12.
 59. Апелляционное **определение** Краснодарского краевого суда от 05.06.2012 по делу N 33-10078-12.
 60. Апелляционное **определение** Санкт-Петербургского городского суда от 18.09.2013 N 33-12665/2013.
 61. **Определение** Московского городского суда от 14.07.2011 по делу N 33-19342.
 62. Решение Арбитражного суда Омской области от 06.06.2011 по делу N А46-14365/2010.
 63. Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 11.06.2015 по делу N А72-16058/2014.
 64. Апелляционное **определение** Московского областного суда от 28.03.2016 по делу N 33-8117/2016.
 65. **Определение** Санкт-Петербургского городского суда от 27.02.2014 N 33-3164/2014.
 66. **Постановление** Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.07.2016 N 06АП-3454/2016 по делу N А16-1860/2015.
 67. **Постановление** Арбитражного суда Московского округа от 29.03.2016 N Ф05-2984/2016 по делу N А40-106105/2015.
-

68. **Постановление** Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2016 N 09АП-59911/2015 по делу N А40-123353/15.

69. **Постановление** Пятого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2016 N 05АП-10994/2015 по делу N А51-13104/2015.

70. **Постановление** Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2016 N 11АП-2690/2016 по делу N А55-23969/2015.

71. **Постановление** Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2016 N 09АП-55567/2015 по делу N А40-62995/15.

72. **Постановление** Второго арбитражного апелляционного суда от 26.05.2016 N 02АП-3724/2016 по делу N А29-9336/2015.

73. **Постановление** Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.02.2016 по делу N А56-15634/2015.

74. **Постановление** Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.09.2016 N Ф08-5487/2016 по делу N А63-9798/2015.

75. **Постановление** Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2016 N 06АП-1262/2016 по делу N А04-6185/2015.

76. **Постановление** Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2016 N 17АП-18412/2015-ГК по делу N А71-6944/2015.

77. **Постановление** Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2016 N 11АП-9935/2016 по делу N А55-4818/2016.

78. **Постановление** Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2016 N 17АП-1219/2016-ГК по делу N А60-24906/2015.

79. **Постановление** Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.06.2016 N Ф08-2638/2016 по делу N А32-22382/2014.

80. **Постановление** Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.05.2016 N Ф01-1751/2016 по делу N А31-7231/2015.

81. **Постановление** Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2016 N 09АП-2032/2016 по делу N А40-142533/2015.

82. **Постановление** Шестого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2016 N 06АП-325/2016 по делу N А73-14120/2015.

83. **Постановление** Арбитражного суда Поволжского округа от 11.04.2016 N Ф06-10618/2013 по делу N А55-34167/2012.

84. **Постановление** Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2016 N 09АП-60687/2015-ГК по делу N А40-184774/15.

85. [Постановление](#) Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2016 N 08АП-5180/2016 по делу N А70-1252/2016.

86. [Постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2016 N 17АП-699/2016-ГК по делу N А50-21396/2015.

87. [Постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2016 N 17АП-1200/2016-ГК по делу N А50-26254/2015.

88. [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.02.2016 N Ф01-6062/2015 по делу N А28-5443/2015.

89. Апелляционное [определение](#) Ульяновского областного суда от 03.09.2013 по делу N 33-3165/2013.

90. [Постановление](#) ФАС Московского округа от 06.08.2013 по делу N А40-173474/12-48-1672.

91. [Постановление](#) ФАС Московского округа от 30.06.2010 N КГ-А40/6269-10.

92. Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 19.02.2014 по делу N 33-4037/2014.

93. Апелляционное [определение](#) Ростовского областного суда от 06.04.2015 по делу N 33-5297/2015.

94. [Постановление](#) ФАС Московского округа от 04.06.2013 по делу N А40-121684/12-27-1132.

95. Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Татарстан от 13.04.2015 по делу N 33-5376/2015.

96. Апелляционное [определение](#) Орловского областного суда от 17.04.2013 по делу N 33-770.

97. Апелляционное [определение](#) Алтайского краевого суда от 14.01.2014 по делу N 33-142/2014.

98. Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 28.08.2015 N 33-5666/2015.

99. Апелляционное [определение](#) Томского областного суда от 14.03.2014 N 33-735/2014.

100. Решение Вологодского городского суда Вологодской области от 30.07.2012 N 2-430/2012.

101. Кассационное [определение](#) Белгородского областного суда от 29.11.2011 N 33-4326.

102. Апелляционное [определение](#) Хабаровского краевого суда от 24.07.2015 по делу N 33-4545/2015.

103. Апелляционное [определение](#) Свердловского областного суда от 30.04.2015 по делу N 33-6372/2015.

104. Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Башкортостан по делу N 33-4821/2015.

105. **Обзор** судебной практики по гражданским делам за второе полугодие 2014 г. (утв. Постановлением президиума Курганского областного суда от 26.01.2015) // СПС "КонсультантПлюс".

106. **Обзор** судебной практики Челябинского областного суда за четвертый квартал 2014 г. (утв. Постановлением президиума Челябинского областного суда от 25.02.2015).

107. Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

108. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 154 "Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (В.Н. Трофимов). (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

109. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 155 "Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

110. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 156 "Размер платы за жилое помещение" ЖК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

111. Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 290 "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме" ГК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

112. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 40 "Изменение границ помещений в многоквартирном доме" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

113. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 45 "Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме" ЖК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

114. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 181.4 "Оспоримость решения собрания" ГК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

115. Подборка судебных решений за 2015 год: Статья 46 "Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме" ЖК РФ (ООО "Центр методологии бухгалтерского учета и налогообложения") // СПС "КонсультантПлюс".

116. Подборка судебных решений за 2015 год: Статья 292 "Права членов семьи собственников жилого помещения" ГК РФ (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

117. Подборка судебных решений за 2014 год: Статья 293 "Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение" ГК РФ (ООО Журнал "Налоги и финансовое право"). Автор А.В. Брызгалин // СПС "КонсультантПлюс".

118. Подборка судебных решений за 2017 год: Статья 446 "Имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам" ГПК РФ (О.М. Кабанов) // СПС "КонсультантПлюс".

119. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 79 "Имущество, на которое не может быть обращено взыскание" Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

120. Подборка судебных решений за 2016 год: Статья 78 "Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру" Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (В.Н. Трофимов) // СПС "КонсультантПлюс".

Учебная литература, периодические издания

1. Андреев Ю.Н. [Соседские отношения в гражданском праве](#) России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 208 с.

2. Артемьев Е.В., Кузнецова О.В. [Выселение из жилого помещения](#) // СПС "КонсультантПлюс". 2009.

3. Батянов М.В. Правовая квалификация продления и возобновления договора аренды // Закон. 2005. N 3.

4. Богатырев Ф.О. [Применение судом норм](#), регулирующих отношения соседей в жилищной сфере // Комментарий судебной практики. Вып. 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М., 2002.

5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. [Договорное право](#). Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002.

6. Брагинский М.И. [Общее учение о хозяйственных договорах](#). Минск: Наука и техника, 1967.

7. Бычков А.И. [Квартирный вопрос](#). Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

8. Василевская Л.Ю. [Учение о вещных сделках по германскому праву](#). М., 2004.

9. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. N 6.

10. Гавзе Ф.И. [Обязательственное право \(общие положения\)](#). Минск, 1968.

11. Гражданский кодекс Квебека / Науч. ред.: О.М. Козырь, А.А. Маковская. М.: Статут, 1999. 472 с.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации. Юридические лица: Постатейный [комментарий](#) к гл. 4 / Е.В. Бадулина, К.П. Беляев, А.С. Васильев и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 524 с.

13. Гражданское уложение Германии: введ. закон к Гражд. уложению / Пер. с нем.; В. Бергман, введ., сост., науч. редакторы А.Л. Маковский и др. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006.

14. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: Учеб. для студентов вузов / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2008.

15. Гражданское право: Учебник для вузов: В 3 ч. Часть вторая / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2009.
16. Гражданское право: Учебник: В 3 томах. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов (и др.); под общей ред. А.П. Сергеева. М.: РГ-Пресс, 2009.
17. Далбаева Н.Н. Правовой статус постоянно проживающих граждан по договору коммерческого найма жилого помещения // Известия ИГЭА. 2006. N 5 (50).
18. Дроздов И.А. [Понятие жилого помещения](#) // Закон. Август. 2006.
19. Дружинин А. Спорная неустойка за отказ от заключения договора // Бухгалтерский учет. 2013. N 9.
20. Жаренова К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Молодой ученый. 2013. N 5.
21. Жилье: спорные моменты / П.А. Астахов. М.: Эксмо, 2008.
22. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. N 6.
23. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
24. Иоффе О.С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. М., 1949.
25. Казакевич Н.Ф. Особенности и способы управления многоквартирным домом // Молодой ученый. 2016. N 25.
26. Карапетов А.Г. [Приостановление исполнения обязательства](#) как способ защиты прав кредитора. М.: Статут, 2011.
27. Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. [К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости](#) // Российская юстиция. 2015. N 4. С. 64 - 66.
28. Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. [Товарищество собственников недвижимости \(ТСН\)](#) как эффективный способ управления многоквартирными домами // Семейное и жилищное право. 2015. Апрель. N 4. С. 26 - 30.
29. Кислякова М.А. [Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости](#) // Современное право. 2003. N 10.
30. Козлова Е.Б. [Краткосрочная аренда](#): проблемы правового регулирования и государственной регистрации // Право и экономика. 2001. N 11.

КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

-
31. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008.
 32. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004.
 33. Крашенинников П.В. [Жилищное право](#). 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.
 34. Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации // Общество: политика, экономика, право. 2014. N 2.
 35. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М., 2005.
 36. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. N 1.
 37. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. М., 1997.
 38. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. N 2.
 39. Мокроусова Л.М. [Договор коммерческого найма жилого помещения](#) // Нотариус. 2003. N 2.
 40. Молчанов А.О. Соотношение понятий "жилое помещение", "жилище", "право на жилище", "право проживания" // Вестник МЮИ при Минюсте РФ. 2007. N 2 (22). С. 46 - 58.
 41. Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. [Многokвартирный дом](#): как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с.
 42. Ожегов С.И. Словарь русского языка. 24-е изд. М., 2005.
 43. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Под ред. В.В. Залесского. М.: Норма, 1999.
 44. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. [Многokвартирные дома](#): проблемы и решения. § 3 Многоквартирный дом как объект гражданских прав. М.: Статут, 2006.
 45. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. Екатеринбург, 2002. Вып. 2.
 46. Постатейный [комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации (под ред. П.В. Крашенинникова) включен в информационный банк согласно публикации. М.: Статут, 2012.
 47. Постатейный комментарий к ЖК РФ / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
 48. Рузанова В.Д. [Правовое положение лиц](#), проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ // Семейное и жилищное право. 2006. N 4.

-
49. Салтанова С.А. Защита прав нанимателя жилого помещения по законодательству Германии // Правоведение. 1994. N 3. С. 118 - 122.
50. Свит Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве // Жилищное право. 2005. N 11.
51. Свит Ю.П. [Понятие и правовой режим](#) общего имущества многоквартирного дома // Жилищное право. 2006. N 6.
52. Свердлык Г.А. [Договор коммерческого найма жилых помещений](#) // Жилищное право. 2007. N 7.
53. Современный словарь иностранных слов: около 20 000 слов. М.: Рус. яз., 1993.
54. Словарь русского языка: 70 000 слов / Под ред. Н.Ю. Шведовой. 22-е изд., стер. М.: Рус. яз., 1990.
55. Советское гражданское право / Под ред. О.С. Иоффе, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепахина. Т. 1. Л.: Изд-во ЛГУ, 1971.
56. Сосипатрова Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. N 4.
57. Стенографическая запись заседания Организационного комитета по проведению в 2008 г. в Российской Федерации Года семьи от 26 июля 2007 г. // Семейное и жилищное право. 2007. N 4.
58. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991.
59. Тарасенкова А.Н., Зайцев А.А. ["Жизнь без конфликтов: добрососедство и закон"](#). Выпуск 9. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. 58 с. // СПС "КонсультантПлюс".
60. Трушин Е.В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства // Жилищное право. 2000. N 3.
61. Учебник по жилищному праву, подготовленный коллективом авторов Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Волгоградский государственный университет", Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Оренбургский государственный университет" / Под ред. Филиппова П.М., Балтутите И.В., Ковалевой О.А. и др. // СПС "КонсультантПлюс". 2018.
62. Французский гражданский кодекс / Науч. редактирование и предисловие канд. юрид. наук Д.Г. Лаврова; Перевод с французского А.А. Жуковой, Г.А. Пашковской. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004.
63. Халдеев А.В. [Соотношение правовых категорий](#) "жилое помещение" и "жилище": теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. N 6. С. 38 - 45.
64. Чечулина И. [Коммерческий наем жилых помещений](#) // Российская юстиция. 1998.
-

65. Шашкова О.В., Хлистун Ю.В., Савина Л.В., Кайль А.Н. **Комментарий** к Федеральному закону от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (постатейный) / Под ред. О.А. Слепенковой. М.: ЭлКниги, 2015. 728 с.

66. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Изд. бр. Башмаковых, 1911.

67. Щенникова Л. **Неприкосновенность собственности на жилище** и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. N 4.

68. Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: **Монография** / Под ред. И.Д. Кузьминой. М.: Юстицинформ, 2011.

Авторефераты и диссертации

1. Агапов С.В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003.

2. Емелькина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001.

3. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

4. Магомедова К.И. Жилое помещение как объект гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Санкт-Петербург, 2012.

5. Чечулина И.В. Правовое регулирование коммерческого найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. / И.В. Чечулина. М.: Московский юридический институт МВД РФ, 1999.

Интернет-ресурсы

1. URL: <https://www.gkh.ru/article/94600-peredacha-obschego-imuschestva-tretim-licam> (дата обращения: 03.12.2018).

2. Александр Отрохов. Правовой центр "Логос" (г. Омск). URL: <http://logos-pravo.ru/article.php?id=178&root=23> (дата обращения: 13.12.2018).

3. Истребование помещений подвалов многоквартирных домов и срок исковой давности. Правовой центр "Логос". URL: <http://logos-pravo.ru/istrebovanie-pomeshcheniy-podvalov-mkd-i-srok-iskovoy-davnosti> (дата обращения: 14.12.2018).

4. Центр дистанционного обучения АКАТО. URL: <https://acato.ru/articles/20150610/dostup-operatorov-svazi-v-mkd-uslovia-razmesenia-setej-na-obsem-imusestve> (дата обращения: 14.12.2018).

5. ООО "РИЦ". URL: <https://www.ric-ul.ru/Home/About> (дата обращения: 30.01.2018).

6. Материалы о ГИС ЖКХ на сайте <https://babytoday.ru/articles/gis-zhkh/> (дата обращения: 30.01.2018).

-
7. Информация о ГИС ЖКХ. URL: <http://ppt.ru/news/137926>.
 8. РосКвартал (R) - интернет-служба N 1 для управляющих организаций. URL: <https://roskvartal.ru/blog/11/1/что-такое-gis-zhkh> (дата обращения: 01.02.2018).
 9. В чем отличие ключевой ставки от ставки рефинансирования. URL: <https://zgoba.ru/otlichie-klyuchевой-stavki-otstavki-refinansirovaniya/> (дата обращения: 01.02.2018).
 10. Материалы сайта <http://sovets.net/15880-subsidiya-na-oplatu-zhkh-v-2018-godu.html> (дата обращения: 10.02.2018).
 11. URL: <http://fondkr73.ru/official/21/82.html> (дата обращения: 03.02.2018).
 12. Материалы интернет-ресурса <https://rosregistr.ru/nash-vyibor/169831.html> (дата обращения: 30.10.2018).
 13. Интервью с председателем Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П. Крашенинниковым. URL: http://radiovesti.ru/article/show/article_id/143192 (дата обращения: 10.02.2018).
 14. Закон, регулирующий отношения между наймодателями и нанимателями в эмирате Дубай. 2007. N 26 (принятый Мухаммедом Бин Рашид Аль Мактум, правителем Дубая). Сайт Всемирная исламская политико-правовая мысль (Исламское право). URL: <https://www.worldislamlaw.ru/?p=639&attempt=1> (дата обращения: 18.12.2018).
 15. Закон о владельце-наймодателе и съемщике (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)). Сайт русскоязычной общины г. Сиэтла (США). URL: www.russianseattle.com (дата обращения: 10.12.2018).
 16. Постановление администрации города Белгорода от 22.12.2008 N 193 "Об утверждении примерных форм договоров аренды и коммерческого найма". URL: <http://zakon-region.ru/belgorodskaya-oblast/10988/> (дата обращения: 10.12.2018).
 17. Судебная практика по жилищным делам (особенности применения нового Жилищного кодекса РФ). Сайт Ульяновского областного суда. URL: http://ulobsud.ru/index.php?id=78&option=com_content&task=view (дата обращения: 10.12.2018).
 18. Определения судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда за 2008 - 2018 гг., представленные на сайте Ульяновского областного суда. URL: www.ulobsud.ru/index.php?option=com (дата обращения: 10.12.2018).
 19. Использованы материалы о воздействии шума на организм человека представленные на сайте: <https://studfiles.net/preview/2278770/page:3/> (дата обращения: 25.09.2018).
 20. Сайт Ульяновского областного суда. URL: http://ulobsud.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=192&Itemid=63&idCard=14190 (дата обращения: 03.12.2018).
 21. Киракосян С.А., партнер юридической фирмы "Эсток-Консалтинг". Юридический мир. 2012. N 7. URL: <http://pravo-zoozahita.ru/o-vozmozhnosti-vyseleniya-sobstvennika-iz-kvartiry/> (дата обращения: ...)
-

03.12.2018).

22. Российская газета / URL: <http://www.rg.ru/2009/03/04/reg-ural/didjei-anons.html> (дата обращения: 12.11.2018).
