

Федеральное агентство по образованию
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОУВПО «АмГУ»

УТВЕРЖДАЮ
Зав.кафедрой ГП

« _____ » _____ 2007г.

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО ДИСЦИПЛИНЕ

для специальностей:
030501 – Юриспруденция

Составитель:
Бороденко Наталья Абрамовна, доцент
Черкашина Елена Геннадьевна, доцент
Емшанов Игорь Сергеевич, ассистент

Благовещенск 2007 г.

Печатается по решению
редакционно-издательского совета
факультета социальных наук
Амурского государственного
университета

Бороденко Н.А., Черкашина Е.Г., Емшанов И.С.

Учебно-методический комплекс по дисциплине «Жилищное право» для студентов специальностей 030501 «Юриспруденция». - Благовещенск: Амурский гос. ун-т, 2007. – 87 с.

Учебно-методический комплекс ориентирован на оказание помощи студентам специальностей 030501 «Юриспруденция» в формировании теоретических знаний о жилищном праве как отрасли права, а также практических навыков применения норм жилищного законодательства.

© Амурский государственный университет, 2007

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	4
2. Методические рекомендации по изучению дисциплины, проведению семинарских (практических) занятий, самостоятельной работы студентов	5
3. Критерий оценки знаний	6
4. Программа дисциплины	7
5. Тематический план	11
6. Вопросы для самостоятельной подготовки	12
7. Планы семинарских занятий	14
8. Краткий обзор лекций	37
9. Контрольные вопросы	86
10. Темы рефератов	87

ВВЕДЕНИЕ

Целью настоящего учебно-методического комплекса является оказание помощи при изучении дисциплины «Жилищное право» студентами специальности «Юриспруденция» (030501). В задачу данной учебной дисциплины входит в первую очередь овладение знаниями и навыками, необходимыми для успешного применения норм жилищного законодательства.

Учебно-методический комплекс составлен в соответствии с Государственным образовательным стандартом по специальности «Юриспруденция» (030501, с учетом требований учебного плана и включает в себя характеристику основных категорий и институтов отрасли жилищного права, пояснения к действующему законодательству, программу курса и тематический план, конспект лекций и план семинарских занятий, нормативный материал, судебную практику, список учебной и дополнительной литературы для каждой темы, а также методические рекомендации по изучению курса.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ, ПРОВЕДЕНИЮ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ, САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Дисциплина «Жилищное право» изучается в соответствии с учебным планом специальности 030501 «Юриспруденция» на пятом курсе юридического факультета (по очной форме обучения) и на шестом курсе (по заочной форме обучения). Ее изучение предполагается в объеме 324 часов, в том числе самостоятельная работа – 270 часов.

В задачу данной учебной дисциплины входит в первую очередь изучение теоретических основ жилищного права, а также овладения практическими навыками по применению норм жилищного законодательства и разрешения правовых казусов. Изучение курса «Жилищное право» призвано сформировать у обучаемых правильное представление о сложившихся в Российской Федерации жилищных правоотношениях, основных направлениях дальнейшего развития жилищного законодательства, а также способах защиты жилищных прав.

Структура курса разработана в соответствии с требованиями государственного образовательного стандарта. Предусматривается проведение занятий в форме лекций, семинаров и самостоятельной работы студентов. Лекции строятся на основе проблемно-тематического принципа.

Список тем представлен в настоящем УМКД. Темы снабжены перечнем основных вопросов и списком правовых актов, актов судебных органов, учебной и дополнительной литературы.

В процессе подготовки к семинарским занятиям студенту необходимо усвоить лекционный материал, обратиться к предлагаемой учебной литературе (при необходимости и к дополнительной литературе), изучить положения правовых актов (Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, соответствующих федеральных законов и подзаконных актов) и актов судебных органов (постановлений пленумов ВС РФ и ВАС РФ, информационных писем ВАС РФ, информации по отдельным делам и т.п.), решить предлагаемые практические задачи по теме.

Семинарские и практические занятия проводятся по методу «вопрос-ответ», который позволяет проверить подготовку максимального количества студентов, при необходимости, можно практиковать подготовку студентами докладов по отдельным вопросам дисциплины.

Для формирования навыков толкования и практического применения положений жилищного законодательства студентам предлагают решить практические задачи. Практические задачи представляют собой конкретные дела из судебной практики. Для межсессионного контроля знаний возможно использовать тестовые задания.

Во время изучения данного курса студенты подготавливают и защищают реферат по одной из тем, предложенных преподавателем. Тематика рефератов представлена в настоящем УМКД. Студенты заочной формы обучения выполняют контрольную работу, которая заключается в решении практических задач.

Завершается изучение курса сдачей зачета.

Критерии оценки знаний

Оценка знаний предполагает учет индивидуальных особенностей студентов, дифференцированный подход к обучению, проверке полученных знаний, умений и приобретенных навыков.

В устных ответах студентов на зачете учитываются: глубина знаний, полнота знаний и владение необходимыми умениями (в объеме программы); осознанность и самостоятельность применения знаний и способов учебной деятельности, логичность изложения материала, включая обобщения, выводы (в соответствии с заданным вопросом), соблюдение норм литературной и профессиональной речи.

По результатам изучения данного курса может быть выставлено в качестве оценки:

«зачтено» - материал усвоен в полном объеме, изложен грамотно и логично, выводы и обобщения точны и связаны с явлениями окружающей жизни;

«незачтено» - основное содержание материала не усвоено, выводов и обобщений нет, их аргументация отсутствует.

ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. Понятие жилищного права

Предмет жилищного права. Жилищные отношения; понятие, содержание и виды. Конституция Российской Федерации о праве граждан на жилище: содержание права на жилище, способы и юридические гарантии осуществления права на жилище. Жилищные права и обязанности граждан.

Принципы жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Жилищное право и жилищное законодательство.

Развитие науки жилищного права.

Тема 2. Жилищное законодательство

Понятие источников жилищного права. Структура и состав жилищного законодательства.

Жилищный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы как источники жилищного права. Разграничение компетенции органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Действие жилищного законодательства во времени. Применение жилищного законодательства по аналогии. Применение к жилищным отношениям иного законодательства.

Способы защиты жилищных прав.

Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Жилые помещения: понятие, назначение, виды жилых помещений. Требования, предъявляемые жилым помещениям при их регистрации, учете и сдаче в эксплуатацию. Назначение жилого помещения.

Понятие жилищного фонда. Структура и состав жилищного фонда. Частный жилищный фонд и его составные элементы (индивидуальный жилищный фонд граждан, жилищный фонд юридических лиц).

Государственный жилищный фонд: федеральный жилищный фонд, жилищный фонд субъектов Российской Федерации, ведомственный жилищный фонд и его назначение.

Жилищный фонд, находящийся в собственности муниципальных образований (муниципальный жилищный фонд).

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии

земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Выселение граждан из жилых помещений в связи с прекращением права пользования им или в связи с нарушением правил пользования жилым помещением.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Изменение границ помещений. Общее собрание собственников помещений.

Тема 5. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договорам социального найма

Предоставление жилого помещения по договору социального найма. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Отказ в принятии на учет и снятие с учета. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений.

Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.

Тема 6. Договор социального найма жилого помещения

Стороны договора социального найма. Предмет и форма договора найма. Права, обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения и членов его семьи. Права, обязанности и ответственность наймодателя жилого помещения.

Вселение в жилое помещение других граждан в качестве членов семьи. Регистрационный учет по месту жительства и его правовое значение.

Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Обмен жилых помещений.

Сдача жилого помещения в поднаем. Временные жильцы.

Изменение договора социального найма жилого помещения.

Расторжение и прекращение договора социального найма жилых помещений. Выселение граждан из жилых помещений.

Тема 7. Договор коммерческого найма жилых помещений

Понятие договора коммерческого найма. Стороны договора. Объект договора найма. Форма и срок договора найма.

Права и обязанности сторон договора коммерческого найма. Последствия невнесения платы за жилье и коммунальные услуги. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок.

Изменение договора коммерческого найма: основания и порядок.

Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок и последствия.

Тема 8. Специализированный жилищный фонд

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Назначение служебных жилых помещений. Назначение жилых помещений в общежитиях.

Другие специализированные жилые помещения. Маневренный жилой фонд. Социальные гостиницы и приюты. Дома для престарелых и одиноких граждан.

Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений. Договор найма специализированного жилого помещения.

Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

Тема 9. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Жилищные и жилищно-строительные организации: порядок образования и деятельности кооперативов. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК. Устав жилищного кооператива.

Управление в жилищном кооперативе. Общее собрание членов жилищного кооператива. Правление, председатель, ревизионная комиссия жилищного кооператива. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива.

Правовое положение членов жилищных кооперативов. Право на пай.

Права и обязанности членов кооперативов, связанные с владением и пользованием жилым помещением. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Прекращение членства в жилищном кооперативе.

Наследование пая. Возврат паевого взноса в случае исключения из членов жилищного кооператива. Выселение бывшего члена жилищного кооператива

Тема 10. Товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Права и обязанности товарищества собственников жилья.

Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

Правовое положение членов товарищества собственников жилья. • Членство в товариществе собственников жилья. Органы управления ТСЖ. Общее собрание, правление, председатель, ревизионная комиссия ТСЖ. Хозяйственная деятельность ТСЖ.

Тема 11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Порядок и сроки внесения платы. Размер платы за жилое помещение. Размер платы за коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в

многоквартирном доме.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Тема 12. Сделки с жилыми помещениями

Виды сделок (договоров) с жилыми помещениями и жилыми домами.

Договор долевого участия в строительстве квартиры в многоквартирном доме.

Договор купли-продажи жилого дома (жилого помещения).

Договор передачи квартиры в собственность граждан в порядке приватизации.

Продажи квартир на аукционах. Договор на покупку квартиры на аукционе.

Договоры мены и обмена жилыми помещениями.

Договор дарения жилого дома. Ипотека квартир и иные сделки с жилыми помещениями.

Тема 13. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

Виды нарушений жилищного законодательства. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства.

Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым помещениям виновным поведением должностных лиц и граждан.

Другие способы защиты жилищных прав.

Виды жилищных споров. Порядок разрешения жилищных споров. Защита жилищных прав в судебном порядке.

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

Наименование темы	Лекции (час.)	Семинары (час.)
Тема 1. Понятие жилищного права	2	1
Тема 2. Жилищное законодательство	2	2
Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилой фонд	2	1
Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	2	2
Тема 5. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма	3	1
Тема 6. Договор социального найма жилищного помещения	3	2
Тема 7. Договор коммерческого найма жилого помещения	3	2
Тема 8. Специальный жилой фонд	3	1
Тема 9. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)	3	2
Тема 10. Товарищества собственников жилья (ТСЖ)	3	2
Тема 11. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги	3	1
Тема 12. Сделки с жилыми помещениями	3	1
Тема 13. Ответственность за нарушения жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров	4	1
ВСЕГО	36	18

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ

(270 часов)

1. Гражданское законодательство РФ о способах защиты гражданских прав.
1. История развития жилищного законодательства и права РСФСР и СССР.
2. Содержание и особенности нового Жилищного кодекса РФ. Его отличия от Жилищного кодекса РСФСР.
3. Государственная жилищная политика РФ. Государственные программы в области жилья.
4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
5. Права и обязанности собственников жилого помещения.
6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Правовое регулирование предоставления жилья по договорам социального найма.
8. Порядок и условия пользования специализированными жилыми помещениями.
9. Жилищно-строительные кооперативы: цели и задачи их создания, порядок деятельности, органы управления в кооперативе.
10. Условия и порядок внесения платежей за пользование жилыми помещениями. Платежи за коммунальные услуги.
11. Служебные жилые помещения.
12. Особенности договора коммерческого найма жилого помещения.
13. Права и обязанности нанимателя по договору социального найма.
14. Перепланировка и переустройство жилого помещения.
15. Ответственность сторон по договору социального найма.
16. Жилищные кооперативы: паевой фонд, паевой взнос. Органы управления.
17. Опекунство и попечительство.
18. Муниципальный жилой фонд. Государственный жилищный фонд.
19. Источники жилищного законодательства и права. Правовые акты субъектов РФ и органов местного самоуправления.
20. Договор пожизненного содержания с иждивением.
21. Выселение из жилых помещений жилищного кооператива.
22. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
23. Особенности предоставления жилых помещений маневренного фонда.
24. Особенности предоставления жилых помещений в общежитиях.
25. Нормы предоставления жилого помещения. Учетная норма площади жилого помещения.
26. Основания и условия признания граждан нуждающимися в жилых

- помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.
27. Принятие на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях.
 28. Постановка на учет и снятие с учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях.
 29. Основные права граждан в области жилищного законодательства. Ограничения в области жилищных прав граждан. Условия для осуществления гражданами права на жилище.
 30. Правоспособность и дееспособность граждан. Эмансипация. Имущественная ответственность гражданина.
 31. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Жилищное право и жилищное законодательство

1. Понятие жилищного права. Предмет и метод правового регулирования.
2. Место жилищного права в системе права.
3. Конституция Российской Федерации о праве граждан на жилище. Жилищные программы.
4. Состав жилищного законодательства.
5. Действие жилищного законодательства во времени.
6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений.

Нормативный материал и судебная практика

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. – 1993. - №237.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 15; 26.12.2005. - N 52 (1 ч.). - ст. 5597; 03.07.2006. - N 27. - ст. 2881; 01.01.2007. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.
4. Закон 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» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 12.08.1993. - N 32. - ст. 1227; Собрание законодательства РФ. - 08.11.2004. - N 45. - ст. 4377; 31.07.2006. - N 31 (1 ч.). - ст. 3420.
5. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы» // Российская газета. - 26.09.2001. - N 187; 16.08.2007. - N 178.
6. Постановление Правительства РФ от 11.08.2006 N 481 «О дополнительных мерах по реализации мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, осуществляемых в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» // Собрание законодательства РФ. - 14.08.2006. - N 33. - ст. 3640.
7. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. – 2005. - № 175; Вестник администрации Амурской области. -16.03.2007. - N 2.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М., 2005.
3. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
5. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
6. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. – 2003. - N 4.
2. Грудцына Л.Ю. Конституционное право граждан на жилище. Неприкосновенность жилища // Адвокат. – 2005. - N 7.
3. Грудцына Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. – 2005. - N 6.
4. Грушевая Е., Стриженко Г. Новый Жилищный кодекс // Законность. – 2005. - N 5.
5. Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ // Нотариус. – 2005. - N 2.
6. Кайшева Е. В. Совершенствование законодательства, регулирующего оборот недвижимого имущества // Журнал российского права. -2004. - № 1. - С. 164 – 172
7. Котусова Ю.Г. Современное состояния «жилищного вопроса» в России и способы его решения // Юрист. – 2006. - N 2.
8. Литовкин В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. – 2006. - N 4.
9. Литовкин В. Н. Концепции развития жилищного законодательства //Журнал российского права. -2000. - № 5/6. - С. 66 – 75.
- 10.Максимкина Е.А. Изменение жилищных отношений в связи с принятием нового Жилищного кодекса // Право и политика. – 2005. - N 8; 2006. - N 3.
- 11.Муравьев С., Юдаева И. Жилищный кодекс социально переориентируют // ЭЖ-Юрист. – 2006. - N 46.
- 12.Мозымова Е. Некоторые особенности защиты жилищных прав инвалидов и лиц пожилого возраста в суде // Арбитражный и гражданский процесс. – 2006. - N 10.
- 13.Мозымова Е.Н. Какой закон необходимо применять к жилищным отношениям, чтобы правомерно защитить права граждан // Юрист.

- 2006. - N 1.
14. Потапова Н.С., Илюшина М.Н. Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища // Нотариус. – 2005. - N 1.
 15. Репин Н.В. Достоинства и недостатки нового Жилищного кодекса // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. - N 2.
 16. Иванов А. А.. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. -2005. - № 6. - С. 87 – 99.
 17. Усков О. Ю. Эволюция права на жилище: Законодательство и доктрина // Журнал российского права. -2005. - № 8. - С. 38 - 52
Фаршатов И. А. Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономике // Журнал российского права. -2000. - № 7. - С. 49 - 54
 18. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. – 2006. - N 8.
 19. Шешко Г.Ф. К вопросу о стабильности жилищных прав граждан // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. - N 11.
 20. Чашин А.Н. Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. – 2005. - N 7.
 21. Эрделевский А.М. О некоторых вопросах нового Жилищного кодекса // Правовая система Консультант Плюс. – 2007.
 22. Эрделевский А.М. О применении нового Жилищного кодекса // Правовая система Консультант Плюс. – 2007.

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

1. Понятие и основные признаки объектов жилищных прав.
2. Виды и назначение жилых помещений.
3. Понятие и виды жилищного фонда.
4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.
5. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.
6. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Нормативный материал и судебная практика

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
2. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 15; 26.12.2005. - N 52 (1 ч.). - ст. 5597; 03.07.2006. - N 27. - ст. 2881; 01.01.2007. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 28 июля 1997. - N 30. - ст. 3594; 12 марта 2001. - N 11. - ст. 997; 16 апреля 2001. - N 16. - ст. 1533; 15 апреля 2002. - N 15. - ст. 1377; 16 марта 2003. - N 24. - ст. 2244; 26 июля 2004. - N 30. - ст. 3081; 05 июля 2004. - N 27. - ст. 2711; 30 августа 2004. - N 35. - ст. 3607; 08 ноября 2004. - N 45. - ст. 4377; 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 15. - ст. 22, ст. 40, ст. 43; 12 декабря 2005. - N 50. - ст. 5244; 02 января 2006. - N 1. - ст. 17; 24 марта 2006. - N 17 (1 ч.). - ст. 1782; 05 июня 2006. - N 23. - ст. 2380; 03 июля 2006. - N 27. - ст. 2881; 24 июля 2006. - N 30. - ст. 3287; 11 декабря 2006. - N 50. - ст. 5279; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 30.07.2007. - N 31. - ст. 4017.
5. Постановление 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» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 702; 06.08.2007. - N 32. - ст. 4152.
6. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. - 30.01.2006. - N 5. - ст. 546.
7. «Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов» (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23.11.2005) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2006. - N 3.
8. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 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. - № 19. – ст.1812.
9. Постановления Правительства РФ от 10.08.2005 N 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказа в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» // Собрание законодательства РФ. - 15.08.2005. - N 33. - ст. 3430.
10. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. - 23.10.2003. - N 214.
11. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к

- специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
12. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. - 30.01.2006. - N 5. - ст. 546.
 13. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. – 2005. - № 175; Вестник администрации Амурской области. -16.03.2007. - N 2.
 14. Закон Амурской области от 19.02.2003 № 185-ОЗ «Об областной целевой программе «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Амурской области на 2003-2010 годы» // Амурская правда. – 2003. - № 51-55.
 15. Закон Амурской области от 05.12.2005 № 99-ОЗ «О социальной поддержке граждан отдельных категорий» // Амурская правда. – 2005. - № 247, 248.
 16. Постановление мэра г.Благовещенска от 17.10.2005 № 2987 «О создании городской комиссии по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые)» // Благовещенск. – 2005. - №42.
 17. Решение Думы г. Благовещенска от 27.10.2005 № 5/55 «Об утверждении положения о муниципальном маневренном фонде города Благовещенска» // Благовещенск. – 2005. - № 45.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М., 2005.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
7. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Былков В.В. Новое в правовом регулировании признания жилья

- непригодным для проживания // Жилищное право. – 2006. - N 12.
2. Грудцына Л. Жилье как объект имущественных прав // Адвокат. -2005. - № 12. - С. 61 – 71.
 3. Грудцына Л. Ю. Особенности пользования гражданами жилым помещением // Адвокат. -2005. - № 10. - С. 60 – 64.
 4. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. – 2007. - N 3.
 5. Коршакова К. В. Некоторые проблемы управления жилищным фондом // Российская юстиция. -2007. - № 3. - С. 25 – 27.
 6. Иванников С. Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений // Российский судья. -2006. - № 12 - С. 28 – 30.
 7. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. – 2006. - N 8.

Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.
2. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
3. Выселение граждан из жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности.
4. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Нормативный материал и судебная практика

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 05 декабря 1994. - N 32. - ст. 3301; 26 февраля 1996. - N 9. - ст. 773; 19 август 1996. - N 34. - ст. 4026; 12 июля 1999. - N 28. - ст. 3471; 23 апрель 2001. - N 17. - ст. 1644; 21 мая 2001. - N 21. - ст. 2063; 25 марта 2002. - N 12. - ст. 1093; 02 декабря 2002. - N 48. - ст. 4746, ст. 4737; 13 января 2003. - N 2. - ст. 167; 29 декабря 2003. - N 52 (1 ч.). - ст. 5034; 05 июля 2004. - N 27. - ст. 2711; 02 августа 2004. - N 31. - ст. 3233; 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 18, ст. 39, ст. 43; 04 июля 2005. - N 27. - ст. 2722; 25 июля 2005. - N 30 (ч. II). - ст. 3120; 09 август 2006. - N 2. - ст. 171; 16 января 2006. - N 3. - ст. 282; 05 июня 2006. - N 23. - ст. 2380; 03 июля 2006. - N 27. - ст. 2881; 31 июля 2006. - N 31 (1 ч.). - ст. 3437; 06 ноября 2006. - N 45. - ст. 4627; 11 декабря 2006. - N 50. - ст. 5279; 25 декабря 2006. - N 52 (1 ч.). - ст. 5497, ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (1 ч.). -ст. 21.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29 января 1996. - N 5. - ст. 410, ст. 411; 19 августа 1996. - N 34. - ст. 4025; 27 октября 1997. - N 43. - ст. 4903; 20 декабря 1999. - N 51. - ст. 6288; 02 декабря 2002. - N 48. - ст. 4737; 13 января 2003. - N 2. - ст. 160, ст. 167; 31 марта 2003. - N 13. - ст. 1179; 17 ноября 2003. - N 46 (ч. 1). - ст. 4434; 29 декабря 2003. - N 52 (1 ч.). - ст. 5034; 03 января 2005. - N 1 (часть 1). - ст. 15, ст. 45; 28 марта 2005. - N 13. - ст. 1080; 09 мая 2005. - N 19. - ст. 1752; 25 июня 2005. - N 30 (1 ч.). - ст. 3100; 06 февраля 2006. - N 6. - ст. 636; 25 декабря 2006. - N 52 (1 ч.). - ст. 5497; 01 января 2007. - N 1 (1 ч.). - ст. 39.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 15; 26.12.2005. - N 52 (1 ч.). - ст. 5597; 03.07.2006. - N 27. - ст. 2881; 01.01.2007. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.
5. 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» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 40; 24.07.2006. - N 30. - ст. 3287; 23.10.2006. - N 43. - ст. 4412.
6. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 11.07.1991. - N 28. - ст. 959; Ведомости СНД и ВС РФ. - 14.01.1993. - N 2. - ст. 67; Собрание законодательства РФ. - 15.08.1994. - N 16. - ст. 1864; 30.03.1998. - N 13. - ст. 1472; 03.05.1999. - N 18. - ст. 2214; 21.05.2001. - N 21. - ст. 2063; 27.05.2002. - N 21. - ст. 1918; 02.12.2002. - N 48. - ст. 4738; 05.07.2004. - N 27. - ст. 2711; 30.08.2004. - N 35. - ст. 36074 03.01.2005. - N 1 (часть 1). - ст. 15.
7. 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 и ремонт 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» // Собрание законодательства РФ. - 21.08.2006. - N 34. - ст. 3680.
8. Письмо Минрегиона РФ от 04.04.2007 N 6037-PM/07 «Об определении перечня общего имущества собственников

- помещения в многоквартирном доме» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – июль 2007 (ч. II). - N 7.
9. Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14316-PM/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - апрель 2007 - N 4.
 10. Письмо Росстроя от 23.09.2004 N ЮТ-4730/03 «О капитальном ремонте жилого помещения и общего имущества многоквартирных жилых домов» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - 2005 (ч. II). - N 1.
 11. Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2006 N 554-О «об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Аленцевой Светланы Александровны на нарушение ее конституционных прав статьями 168 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Правовая система Консультант Плюс. – 2007.
 12. Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 N 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» // Вестник ВАС РФ. - ноябрь 2006. - N 11.
 13. Письмо Верховного Суда РФ «Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1997. - N 10.
 14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» // Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., "Спарк». – 1994; Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1994. - N 3; 1997. - N 1; май 2007. - N 5.
 15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 1996. - N 9.
 16. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2006 года» (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.03.2007) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2007. - N 6.
 17. Информационное письмо Президиума ВАС РФ 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» // Вестник ВАС РФ. – 2001. - N 4.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.:

- Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М., 2005.
 3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
 4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
 5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
 6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
 7. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Актуальные проблемы права собственности: Обзор //Журнал российского права. -2006. - № 12. - С. 24 – 29.
2. Богатырев М. А. Приватизация как гражданско-правовой институт // Право и экономика. - 2006. - № 10. - С. 22 – 28.
3. Брюховецкий, Н. Н. "Совместность проживания" и реализация права пользования жилым помещением // Российская юстиция. -2006. - № 12. - С. 15 – 16.
4. Жирков В. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью: к вопросу о совершенствовании механизма правового регулирования отношений по поводу сделок с жилыми помещениями. // Хозяйство и право. -1999. - № 6. - С. 83 – 86.
5. Защита права собственности на жилое помещение // Российский судья. -2001. - № 9. - С. 22 – 25.
6. Качалова И.В. Право совместного проживания (жилищные права членов семьи собственника, нанимателя и члена жилищного кооператива) // Право и политика. – 2005. - N 12.
7. Карпухин Д.В. Политико-правовой анализ новелл жилищного законодательства о выселении собственников из занимаемого жилого помещения // Право и политика. - 2007. - N 1.
8. Кущенко В. В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. -2006. - № 9. - С. 9 – 13.
9. Курбатова Г.В. Некоторые формы приобретения жилья по новому Жилищному кодексу Российской Федерации // Юридический мир. – 2006. - N 9.
10. Пысина Г. А. О защите прав собственников жилья // Российская юстиция. -2007. - № 2. - С. 26 – 29.

11. Савельев Д. Обязанности собственников жилья // Хозяйство и право. -2000. -№ 2. - С. 105 – 108.
12. Суслова С.И. Правовое регулирование правового положения лиц, не являющихся собственниками и нанимателями жилых помещений // Жилищное право. – 2006. - N 12.
13. Суханов Е. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. -2005. - № 1. -С. 5 – 19.
14. Формакидов Д. А. Неприменение судами законодательства о выселении членов семьи нанимателя жилого помещения // Российская юстиция. -2006. - № 11. - С. 16 – 18.
15. Шешко Г.Ф. О праве собственности на жилые помещения: как это решено жилищным законодательством // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. - N 9.
16. Юмашев А.С. Характеристика изменений правового статуса членов семьи собственника жилого помещения в контексте жилищной реформы // Юрист. – 2006. - N 8.

Тема 4. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма

1. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.
2. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.
3. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Принятие на учет и снятие с учета. Последствия намеренного ухудшения жилищных условий.
4. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.
5. Заселение освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.
6. Жилищное законодательство Амурской области о предоставлении жилых помещений социального использования.

Нормативный материал и судебная практика

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
2. Федеральный закон от 24.11.1995 N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 27.11.1995. - N 48. - ст. 4563; 03.08.1998. - N 31. - ст. 3803; 11.01.1999. - N 2. - ст. 232; 19.07.1999. - N 29. - ст. 3693; 11.06.2001. - N 24. - ст. 2410; 13.08.2001. - N 33 (ч. I). - ст. 3426; 31.12.2001. - N 53 (ч. 1). - ст. 5024; 07.01.2002. - N 1 (ч. 1). - ст. 2; 03.06.2002. - N 22. -

- ст. 2026; 13.01.2003. - N 2. - ст. 167; 27.10.2003. - N 43. - ст. 4108; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607; 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 25; 02.01.2006. - N 1. - ст. 10.
3. Федеральный закон от 12.01.1995 N 5-ФЗ «О ветеранах» // Собрание законодательства РФ. - 16.01.1995. - N 3. - ст. 168; 10.01.2000. - N 2. - ст. 161; 08.05.2000. - N 19. - ст. 2023; 13.08.2001. - N 33 (ч. I). - ст. 3427; 26.12.2005. - N 52 (ч.1). - ст. 5576.
 4. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. – 06 февраля 2006. - N 6. - ст. 697.
 5. Постановления Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // Собрание законодательства РФ. - 19 июня 2006. - N 25. - ст. 2736.
 6. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. - 30 мая 2005. - N 22. - ст. 2126.
 7. Постановления Правительства РФ от от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // Собрание законодательства РФ. – 05 июня 2006. - N 23. - ст. 2501.
 8. Постановление Правительства РФ от 04.05.1999 N 487 «Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в которой законом предусмотрена военная служба» // Собрание законодательства РФ. - 10.05.1999. - N 19. - ст. 2353.
 9. Решение Верховного Суда РФ от 04.08.2006 N ГКПИ06-586 «Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующим абзаца 2 подпункта «е» пункта 4 типового договора социального найма, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.05.2005 № 315» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - август 2007. - N 8.
 10. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. – 2005. - № 175; Вестник администрации Амурской области. -16.03.2007. - N 2.
 11. Решение Думы г.Благовещенска от 03.06.2004 № 47/109 «Об утверждении программы «Переселение граждан города Благовещенска из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы» // Благовещенск. – 2004. - № 24.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М, 2005.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
7. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ-Юрист. – 2006. - N 7.
2. Грудцына Л. Ответы на вопросы, касающиеся порядка и условий предоставления жилья по договору социального найма, обмена жилья, статуса временных жильцов // Адвокат. – 2006. - N 1.
3. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. – 2005. - N 11.
4. Ефимов А.Ф. Рассмотрение судами дел о предоставлении другого жилого помещения по требованию нанимателя в связи с прекращением либо расторжением договора социального найма // Комментарий судебной практики. Вып. 11 / Под ред. К.Б. Ярошенко. - Юридическая литература, 2005.
5. Рузанова В.Д. Распорядительные права нанимателя жилья по договору социального найма: основные новации // Жилищное право. – 2006. - N 2.
6. Семина Т.А. Основания изменения договора социального найма жилого помещения // Жилищное право. – 2006. - N 7.
7. Юрченко Е.В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. – 2005. - N 9.

Тема 5. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения

1. Понятие, предмет и форма договора социального найма жилого помещения.
2. Обязанности и ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения.
3. Право на обмен жилыми помещениями.
4. Договор поднайма. Временные жильцы.
5. Изменение договора найма жилого помещения.

6. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.
7. Основания и порядок выселения из жилых помещений.

Нормативный материал и судебная практика

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
2. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. – 06 февраля 2006. - N 6. - ст. 697.
3. Постановления Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // Собрание законодательства РФ. - 19 июня 2006. - N 25. - ст. 2736.
4. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. - 30 мая 2005. - N 22. - ст. 2126.
5. Постановления Правительства РФ от от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // Собрание законодательства РФ. – 05 июня 2006. - N 23. - ст. 2501.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М, 2005.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
7. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ-Юрист. – 2006. - N 7.
2. Грудцына Л. Ответы на вопросы, касающиеся порядка и условий предоставления жилья по договору социального найма, обмена жилья, статуса временных жильцов // Адвокат. – 2006. - N 1.
3. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. – 2005. - N 11.
4. Новикова О. Б. Предмет договора найма жилого помещения : Проблемы теории и судебной практики // Российский судья. -2007. - № 2. - С. 22 – 25
5. Рузанова В.Д. Распорядительные права нанимателя жилья по договору социального найма: основные новации // Жилищное право. – 2006. - N 2.
6. Рыбин Д. И. Право граждан на получение жилого помещения на основании договора социального найма // Право и государство. -2006. - № 9. - С. 107 – 111.
7. Свит Ю.П. Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения // Жилищное право. – 2006. - N 12.
8. Семина Т.А. Основания изменения договора социального найма жилого помещения // Жилищное право. – 2006. - N 7.
9. Юрченко Е.В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. – 2005. - N 9.
10. Юрченко Е. В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. -2005. - № 9. - С. 29 – 31.

Тема 6. Специализированный жилищный фонд

1. Виды и назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда.
2. Служебные жилые помещения.
3. Жилые помещения в общежитиях.
4. Особенности заключения и расторжения договора найма специализированного жилого помещения.
5. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

Нормативный материал и судебная практика

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
2. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание

- законодательства РФ. - 05.04.1999. - N 14. - ст. 1650; 07.01.2002. - N 1 (ч. 1). - ст. 2; 13.01.2003. - N 2. - ст. 167; 07.07.2003. - N 27 (ч. I). - ст. 2700; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607; 09.05.2005. - N 19. - ст. 1752; 02.01.2006. - N 1. - ст. 10; 25.12.2006. - N 52 (1 ч.). - ст. 5498; 01.01.2007. - N 1 (1 ч.). - ст. 21, ст. 29; 02.07.2007. - N 27. - ст. 3213.
3. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
 4. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. - 30.01.2006. - N 5. - ст. 546.
 5. Постановление Правительства РФ от 17.12.2002 N 897 «Об утверждении типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 23.12.2002. - N 51. - ст. 5087; 11.10.2004. - N 41. - ст. 4044.
 6. Типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
 7. Типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
 8. Типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
 9. Типовой договор найма служебного жилого помещения (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
 10. Типовой договор найма жилого помещения в общежитии (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
 11. Постановление Правительства РФ от 08.11.2000 N 845 «Об утверждении положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 13.11.2000. - N 46. - ст. 4562.
 12. Постановление Правительства РФ от 23.11.2001 N 811 «Об

- утверждении порядка предоставления служебных жилых помещений гражданам, занятым на работах с химическим оружием» // Собрание законодательства РФ. - 03.12.2001. - N 49. - ст. 4624.
13. Постановление Правительства РФ от 20.02.1995 N 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 27.02.1995. - N 9. - ст. 757.
 14. Постановление Совмина РСФСР от 11.08.1988 N 328 «Об утверждении примерного положения об общежитиях» // СП РСФСР. - 1988. - N 17. - ст. 95; Собрание актов Президента и Правительства РФ. - 02.08.1993. - N 31. - ст. 2860.
 15. Постановление Госкомвуза РФ от 31.05.1995 N 4 «Об утверждении типового положения о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации» // Российские вести. - 31.08.1995. - N 164.
 16. Приказ Министра обороны РФ от 15.02.2000 N 80 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 26.06.2000. - N 26.
 17. Приказ Минфедерации РФ от 05.10.2001 N 83 «Об утверждении нормативного акта о фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 05.11.2001. - N 45.
 18. Приказ ГТК РФ от 30.09.2003 N 1088 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в таможенных органах и учреждениях, подведомственных ГТК России» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 19.01.2004. - N 3.
 19. Приказ МВД РФ от 24.05.2003 N 345 «Об упорядочении учета лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий и распределении жилой площади в органах внутренних дел» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 15.12.2003. - N 50; 30.08.2004. - N 35.
 20. Письмо Рособразования от 17.05.2006 N 800/12-16 «О порядке оплаты за проживание в студенческом общежитии» // Бюллетень Минобрнауки РФ. - 2006. - N 7.
 21. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. - 2005. - № 175; Вестник администрации Амурской области. - 16.03.2007. - N 2.
 22. Решение Думы г. Благовещенска от 27.10.2005 № 5/55 «Об утверждении положения о муниципальном маневренном фонде города Благовещенска» // Благовещенск. - 2005. - № 45.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М, 2005.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
7. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Пчелинцева Л. М. Обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан :Новое в правовом регулировании // Журнал российского права. -2002. - № 8. - С. 100 – 112.
2. Сокол П. В. Приватизация жилых помещений в общежитиях // Право и экономика. -2006. - № 8. - С. 22 – 26.
3. Симонов В.Н. Правовой режим общежитий // Семейное и жилищное право. – 2006. - N 3.

Тема 7. Договор коммерческого найма жилого помещения

1. Понятие и отличительные признаки договора коммерческого найма жилого помещения.
2. Форма и виды договора коммерческого найма жилого помещения.
3. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма жилого помещения.
4. Порядок и последствия расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

Нормативный материал и судебная практика

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29 января 1996. - N 5. - ст. 410, ст. 411; ... 01 января 2007. - N 1 (1 ч.). - ст. 39.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст.

14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.

Учебная литература

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. Издание четвертое, стереотипное. – Статут, 2006.
2. Гражданское право: Учебник. В 3 томах. Том 2. 6-е изд., перераб. И доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. Ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 776 с.
3. Гражданское право. Часть вторая: Учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин, А.И. Масляев. – М.: Юристъ, 2005. – 719 с.
4. Гражданское право: Учебник / Под общ. Ред. В.Ф. Яковлева – М.: Изд-во РАГС, 2003.
5. Корецкий А.Д. Договорное право России. Основы теории и практики реализации. – М.: ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - Издательство "Юрайт", 2004.
7. Сборник договоров с дискетой / Авт. – сост. А. Н. Долженко, А. М. Кожевников, М. Е. Масцевой, П. В. Сотов. – М.: Проспект, 2004. – 232 с.

Дополнительная литература

1. Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ-Юрист. – 2006. - N 7.
2. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. - 2003. - N 2.
3. Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилым помещением // Жилищное право. -2006. - N 7.

Тема 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищество собственников жилья

1. Организация жилищного кооператива. Устав и органы управления жилищного кооператива.
 2. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
 3. Создание и деятельность товарищества собственников жилья.
- Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.
4. Членство в товариществе собственников жилья.
 5. Органы управления товарищества собственников жилья.

Нормативный материал и судебная практика

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 05 декабря 1994. - N 32. - ст. 3301; ... 01 января 2007. - N 1 (1 ч.). -ст. 21.
3. Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (часть 1). - ст. 41; 23.10.2006. - N 43. - ст. 4412.
4. Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 N 256-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 01.01.2007. - N 1 (1 ч.). - ст. 19.
5. Федеральный закон от 10.01.2002 N 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» // Собрание законодательства РФ. - 14.01.2002. - N 2. - ст. 128; 22.03.2004. - N 12. - ст. 1035; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607.
6. Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 N 76-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - N 22. - 01.06.1998. - ст. 2331; 03.01.2000. - N 1 (ч. II). - ст. 12; 26.06.2000. - N 26. - ст. 2729; 14.08.2000. - N 33. - ст. 3348; 30.07.2001. - N 31. - ст. 3173; 07.01.2002. - N 1 (ч. 1). - ст. 2; 13.05.2002. - N 19. - ст. 1794; 27.05.2002. - N 21. - ст. 1919; 01.07.2002. - N 26. - ст. 2521; 02.12.2002 - N 48. - ст. 4740; 17.11.2003. - N 46 (ч. 1). - ст. 4437; 03.05.2004. - N 18. - ст. 1687; 26.07.2004. - N 30. - ст. 3089; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607; 25.04.2005. - N 17. - ст. 1483; 02.01.2006. - N 1. - ст. 1; 02.01.2006. - N 1. - ст. 2; 06.02.2006. - N 6. - ст. 637; 08.05.2006. - N 19. - ст. 2062, ст. 2067; 31.07.2006. - N 31 (1 ч.). - ст. 3452; 23.10.2006. - N 43. - ст. 4415; 11.12.2006. - N 50. - ст. 5281; 01.01.2007. - N 1 (1 ч.). - ст. 41; 08.01.2007. - N 2. - ст. 360; 05.03.2007. - N 10. - ст. 1151; 26.03.2007. - N 13. - ст. 1463; 25.06.2007. - N 26. - ст. 3086.
7. Закон РФ от 26.06.1992 N 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 29.04.1993. - N 17. - ст. 606; Собрание актов Президента и Правительства РФ. - 27.12.1993. -N 52. - ст. 5086; Собрание законодательства РФ. - 26.06.1995. - N 26. - ст. 2399; 19.07.1999. - N 29. - ст. 3690; 26.06.2000. - N 26. - ст. 2736; 17.12.2001. - N 51. - ст. 4834; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607; 11.04.2005. - N 15. - ст. 1278; 05.03.2007. - N 10. - ст. 1151.
8. Закон РФ от 15.05.1991 N 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - N

21. - ст. 699; 13.08.1992. - N 32. - ст. 1861; Собрание законодательства РФ. - 27.11.1995. - N 48. - ст. 4561; 16.12.1996. - N 51. - ст. 5680; 24.11.1997. - N 47. - ст. 5341; 19.04.1999. - N 16. - ст. 1937; 12.07.1999. - N 28. - ст. 3460; 14.08.2000. - N 33. - ст. 3348; 12.02.2001. - N 7. - ст. 610; 13.08.2001. - N 33 (часть I). - ст. 3413; 29.07.2002. - N 30. - ст. 3033; 16.12.2002. - N 50. - ст. 4929; 27.10.2003. - N 43. - ст. 4108; 03.05.2004. - N 18. - ст. 1689; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607; 06.02.2006. - N 6. - ст. 637; 24.07.2006. - N 30. - ст. 3288; 11.12.2006. - N 50. - ст. 5285.
9. Закон РФ от 18.04.1991 N 1026-1 «О милиции» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 11.03.1993. - N 10. - ст. 360; 12.08.1993. - N 32. - ст. 1231; Собрание законодательства РФ. - 17.06.1996. - N 25. - ст. 2964; 05.04.1999. - N 14. - ст. 1666; 06.12.1999. - N 49. - ст. 5905; 31.07.2000. - N 31. - ст. 3204; 13.11.2000. - N 46. - ст. 4537; 01.01.2001. - N 1 (ч. II). - ст. 15; 30.07.2001. - N 31. - ст. 3172; 06.08.2001. - N 32. - ст. 3316; 06.05.2002. - N 18. - ст. 1721; 08.07.2002. - N 27. - ст. 2620; 29.07.2002. - N 30. - ст. 3029; 13.01.2003. - N 2. - ст. 167; 07.07.2003. - N 27 (ч. I). - ст. 2700; 14.07.2003. - N 28. - ст. 2880; 15.12.2003. - N 50. - ст. 4847; 26.07.2004. - N 30. - ст. 3087; 30.08.2004. - N 35. - ст. 3607; 28.03.2005. - N 13. - ст. 1078; 04.04.2005. - N 14. - ст. 1212; 09.05.2005. - N 19. - ст. 1752; 09.06.2006. - N 24. - ст. 2555; 31.07.2006. - N 31 (ч.1). - ст. 3420, ст. 3425, ст. 3452; 25.12.2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 05.03.2007. - N 10. - ст. 1151.
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 46 «О нормативах оценки финансовой устойчивости жилищных накопительных кооперативов» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 701.
11. Постановление Правительства РФ от 28.04.2006 N 249 «О дополнительных мерах по обеспечению жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 01.05.2006. - N 18. - ст. 2013; 02.10.2006. - N 40. - ст. 4184.
12. Приказ ФСФР РФ от 17.02.2006 N 06-17/пз-н «Об утверждении порядка представления жилищными накопительными кооперативами ежеквартальной отчетности о соблюдении нормативной оценки финансовой устойчивости» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 20.03.2006. - N 12.; 27.11.2006. - N 48.
13. Приказ ФСФР РФ от 29.12.2005 N 05-95/пз-н «Об утверждении дополнительных требований к порядку раскрытия информации жилищными накопительными кооперативами» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 06.03.2006 - N 10.; 27.11.2006. - N 48.
14. Приказ ФСФР РФ от 11.10.2005 N 05-47/пз-н «Об утверждении

порядка ведения реестра жилищных накопительных кооперативов» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 14.11.2005. - N 46.

15. Приказ Спецстроя РФ от 08.04.2002 N 116 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в инженерно-технических воинских формированиях, дорожно-строительных воинских формированиях при федеральной службе специального строительства российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 08.07.2002. - N 27.
16. Приказ Министра обороны РФ от 15.02.2000 N 80 «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 26.06.2000. - N 26.
17. Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14316-PM/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - апрель 2007 - N 4.
18. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2007 года» (Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 30.05.2007) // Правовая система Консультант Плюс. – 2007.
19. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2006 года» (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.03.2007) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2007. - N 6.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М., 2005.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.

Дополнительная литература

1. Вавулин Д. А. Государственное регулирование деятельности жилищных накопительных кооперативов // Право и экономика. -2006. - № 10. - С. 29 – 34

2. Грудцына Л. Вопросы создания и деятельности товариществ собственников жилья // Адвокат. -2006. - № 3. - С. 44 – 55.
3. Лебедева О. В. Участие юридических лиц в кооперативе в сфере жилищных отношений // Российская юстиция. -2007. - № 1. - С. 19 – 20.
4. Лебедева О.В. Кооперативы в сфере жилищных отношений и предпринимательская деятельность // Нотариус. – 2006. - N 6.
5. Макаров Г. Правовой статус товариществ собственников жилья и порядок их формирования // Хозяйство и право. -2001. - № 4. - С. 107 – 114
6. Макаров Г. Проблемы и перспективы развития товариществ собственников жилья // Хозяйство и право. -2001. - № 7. - С. 104 – 111.
7. Сокол П.В. Новый закон о жилищных накопительных кооперативах // Законодательство и экономика. – 2005. - N 11.
8. Сидорова В. К вопросу о проблемах учреждения ТСЖ // Юридический мир. - 2006. - № 9. - С. 39 – 41.
9. Скрипко В. Р. Товарищества собственников жилья в Российской Федерации // Государство и право. -2001. - № 9. - С. 24 – 28
10. Трапезников В. А. Правовое регулирование инвестиционной деятельности в жилищном строительстве // Право и экономика. -2005. - № 9. - С. 13 – 17.
11. Филиппова Е.С. Жилищные кооперативы в современной России // Адвокат. – 2006. - N 8.

Тема 9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Жилищные споры

1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Порядок и сроки внесения платы за жилое помещение.
3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.
5. Субсидии и компенсации на оплату жилья и коммунальных услуг.
6. Рассмотрение жилищных споров.

Нормативный материал и судебная практика

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03 января 2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14; 02 января 2006. - N 1. - ст. 10; 25 декабря 2006. - N 52 (ч.1). - ст. 5498; 01 января 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 13, ст. 14, ст. 21.
2. Федеральный закон от 25.10.2002 N 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов крайнего севера и приравненных к ним местностей» // Собрание законодательства РФ. - 28.10.2002. - N 43. - ст. 4188.
3. Постановление Правительства РФ от 21.06.2002 N 451 «Об

усилении социальной защиты членов семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников федеральных органов исполнительной власти» // Собрание законодательства РФ. - 01.07.2002. - N 26. - ст. 2594.

4. Постановление Правительства РФ от 27.07.1996 N 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей – инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» // Собрание законодательства РФ. - 05.08.1996. - N 32. - ст. 3936.
5. 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 и ремонт 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» // Собрание законодательства РФ. - 21.08.2006. - N 34. - ст. 3680.
6. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // Собрание законодательства РФ. - 05.06.2006. - N 23. - ст. 2501.
7. Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 852 «О порядке и размерах выплаты компенсации за наем (поднаем) жилых помещений сотрудниками органов внутренних дел Российской Федерации, Федеральной службы исполнения наказания, Государственной противопожарной службы министерства российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов российской федерации, лицам начальствующего состава государственной фельдъегерской службы российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 27.12.2004. - N 52 (часть 2). - ст. 5516; 31.10.2005. - N 44. - ст. 4557.
8. Письмо Минрегиона РФ от 12.10.2006 N 9555-PM/07 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - март 2007. - N 3.
9. Письмо Минфина РФ от 18.05.2007 N 06-03-05/11 «О компенсации федерального бюджета расходов за поднаем жилого помещения и для приобретения жилого помещения уволенным с военной службы военнослужащим» // Правовая система Консультант Плюс. – 2007.
10. Письмо Минобрнауки РФ от 18.01.2007 N МОН-П-92 «О вопросах

участия Российской Федерации в финансировании мер социальной поддержки педагогических работников» // Официальные документы в образовании. - май 2007. - N 14.

11. Письмо Рособразования от 17.05.2006 N 800/12-16 «О порядке оплаты за проживание в студенческом общежитии» // Бюллетень Минобрнауки РФ. - 2006. - N 7.
12. Закон Амурской области от 31.01.2005 № 427-ОЗ «О порядке и размерах оказания отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг» // Амурская правда. – 2005. - №26.
13. Постановление Губернатора Амурской области от 17.01.2006 №6 «Об определении размера субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» // Амурская правда. – 2006. - № 24.
14. Постановление мэра г. Благовещенска от 31.01.2005 № 196 «Об утверждении положения о регулировании цен и тарифов на территории города Благовещенска» // Благовещенск. – 2005. - № 4.
15. Постановление мэра г. Благовещенска от 29.11.2005 № 3483 «Об определении органа, уполномоченного на предоставление гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» // Благовещенск. – 2005. - № 49.

Учебная литература

1. Батяев А.А. Жилищное право: учеб. пособие. – 2-е изд. Стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 192 с.
2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). – М., 2005.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 192 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право.- 4-е изд. - М.: Статут, 2005.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
6. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.
7. Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) Под общ. ред. С.Н. Семенова. – Благовещенск, 2006. – 256 с.

Дополнительная литература

1. Афонина А.В. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг // Жилищное право. – 2006. - N 12.
2. Борисенко В. Защита жилищных прав военнослужащих // Российская юстиция. – 2002. - N 1.
3. Костюков С. Защита прав граждан на жилище // Законность. – 2001.

- N 6.

4. Конюх Е.А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Журнал российского права. – 2006. - N 1.
5. Куценко В. В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. -2006. - № 9. - С. 9 – 13.
6. Макаров Г. Возмещение вреда, причиненного жилому помещению гражданами и юридическими лицами // Хозяйство и право. -2000. - № 1. - С. 96 – 111.
7. Потяркин Д.Е., Титов А.А. Юридическая помощь молодым семьям при решении жилищного вопроса // Юрист. – 2006. - N 7.
8. Пысина Г. А. О защите прав собственников жилья // Российская юстиция. -2007. - № 2. - С. 26 – 29.
9. Сергеичева Е. С. Порядок оплаты капитального ремонта в кондоминиуме // Право и экономика. -2004. - № 4. - С. 89 – 91.
10. Черкашина И.Л. Проблемы правоприменения в жилищных спорах // Российский судья. – 2002. - N 10.
11. Черкашина И. Защита жилищных прав граждан в публичных договорах // Российская юстиция. – 2001. - N 10.
12. Черкашина И. Л. Проблемы правоприменения в жилищных спорах // Российский судья. -2002. - № 10. - С. 12 – 18.
13. Черкашина И. Судебная защита права пользования жилым помещением // Российская юстиция. -2004. - № 5. - С. 15 – 18.
Черкашина И. Судебная защита права пользования жилым помещением // Российская юстиция. -2004. - № 6. - С. 20 – 23

КРАТКИЙ ОБЗОР ЛЕКЦИЙ

Тема 1. Понятие жилищного права

Жилищное право – комплексная отрасль законодательства, представляющая собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения, складывающиеся по поводу жилища (жилищные отношения).

Согласно ст. 4 Жилищного кодекса РФ в предмет жилищного права входят следующие виды отношений:

- возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилищного фонда;
- перепланировки и переустройства жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- оказания коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Правовая природа рассматриваемых отношений весьма различна.

Первая группа отношений относится к гражданско-правовым отношениям, поскольку и возникновение, и прекращение права пользования жилым помещением осуществляются на основании гражданско-правового договора (купли-продажи, мены, дарения, договора найма жилого помещения и т.д.) и соответственно регулируются гражданским законодательством, преимущественно ГК РФ.

Вторая группа частично также относится к гражданско-правовым отношениям (срок, целевое назначение), частично - к административным правоотношениям.

Третья, четвертая и пятая группы отношений являются организационными и управленческими и во многом выполняют вспомогательную, служебную роль по отношению к первым двум группам.

Из содержания ч.1 ст. 1 ЖК РФ можно вывести следующие **принципы жилищного права**:

- равенство участников жилищных правоотношений;

- безопасности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища, его неприкосновенности;
- обеспечения права на жилище;
- целевого использования жилых помещений и их сохранности.

Тема 2. Жилищное законодательство

Понятие «жилищное законодательства» не закреплено ни в одном нормативном праве. Статья 2 ЖК РФ говорит лишь о том, какие акты составляют жилищное законодательство.

По своей сути жилищное законодательство представляет собой систему жилищного права.

В соответствии с Конституцией РФ система жилищного законодательства находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (п. "к" ч. 1 ст. 72).

Структура жилищного законодательства:

1. Конституция РФ.

В Конституции РФ можно выделить две группы статей, которые регулируют вопросы жилищного права:

- ст.ст.25,40,72 «к» Конституции РФ, которые непосредственно регулируют жилищные правоотношения;
- ст.ст. 8, 9, 35 Конституции РФ, регулирующие вопросы права собственности.

Последняя группа норм также непосредственно регулирует жилищное законодательство, однако в отличие от первой группы норм она регулирует не только жилищное законодательство, но и распространяет свое действия на некоторые другие отрасли права (гражданское, административное и т.п.).

2. Федеральные законы.

Основным актом, регулирующим жилищные отношения является **Жилищный кодекс РФ**, который определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает основные начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

В части первой ГК РФ (гл. 18) регулируются право собственности и иные вещные права (права членов семьи собственника жилого помещения), дается понятие квартиры как объекта права собственности, указываются основные начала регламентации права собственности на объекты общего пользования многоквартирного дома и организации и деятельности товариществ собственников жилья.

Часть вторая ГК РФ содержит главу 35, посвященную договору найма жилого помещения и другим договорам, предметом которых могут стать жилые помещения, а также нормы, регулирующие особенности продажи жилых помещений.

Часть третья ГК РФ устанавливает особенности наследования жилых помещений.

Жилищные правоотношения регулируются также рядом других федеральных законов.

3. Указы Президента и постановления Правительства, имеющие подзаконный характер.

4. Акты федеральных органов исполнительной власти.

Согласно названным актам нормативные акты министерств и ведомств Российской Федерации, затрагивающие права, свободы и законные интересы граждан или носящие межведомственный характер, подлежат государственной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации и официальной публикации в "Российской газете", которая должна осуществляться не позднее 10 дней после их государственной регистрации. При этом акты, не прошедшие государственную регистрацию, а также зарегистрированные, но не опубликованные в установленном порядке, не влекут за собой правовых последствий.

5. Законы и иные нормативные правовые акты органов государственной власти субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения.

Статья 13 ЖК РФ определяет компетенцию органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений.

В Амурской области принят ряд законодательных актов, посвященных жилищным отношениям (Закон АО от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области», Закон АО от 05.12.2005 «О социальной поддержке граждан отдельных категорий» и т.д), постановлений Губернатора Амурской области (Постановление Губернатора АО от 17.01.2006 № 6 «Об определении размера субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг», Постановление Губернатора АО от 30.09.2005 № 558 «Об областных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2006 год» и т.д), актов органов исполнительной власти Амурской области.

6. Акты органов местного самоуправления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения.

Статья 14 ЖК РФ определяет компетенцию органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений.

Например, в г. Благовещенск действует ряд актов, содержащих нормы жилищного права (постановление мэра г.Благовещенска от 31.01.2005 № 196 «Об определении размера субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», постановление мэра г.Благовещенска от 29.11.2005 № 3483 «Об определении органа, уполномоченного на предоставление гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» и т.д.).

По общему правилу акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действия (ч.1 ст.6 ЖК РФ). Применение правовых актов к отношениям, существовавшим до вступления этих актов в силу, возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных этими актами.

Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты жилищных и гражданских правоотношений бывают различных видов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах. При этом **жилым** признается **помещение**, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан.

Жилищный фонд можно определить как совокупность жилых помещений. В соответствии с ч.1 ст.19 ЖК РФ все жилые помещения, находящиеся на территории России, составляют жилищный фонд Российской Федерации. При этом важно отметить, что в жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

С учетом положений Конституции РФ и ГК РФ новый ЖК РФ делит жилищный фонд по двум признакам: 1) по принадлежности к той или иной форме собственности и 2) в зависимости от использования.

По первому традиционному признаку, согласно которому жилищный фонд делится по принадлежности к той или иной форме собственности, жилищный фонд подразделяется на три группы (такая классификация используется в Конституции РФ (ч. 3 ст. 40), в ГК РФ (ст. 672), в ЖК РФ (ст. 19)):

1) частный жилищный фонд, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных организаций). В состав частного жилищного фонда в настоящее время входят жилищный фонд общественных объединений и жилищный фонд жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

2) государственный жилищный фонд, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации и субъектам Федерации и при этом находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений;

3) муниципальный жилищный фонд, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям, в том числе жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений.

Согласно ч. 3 ст. 19 Кодекса в зависимости от целей использования жилищный фонд Российской Федерации можно разделить на четыре группы:

1) социального использования - жилые помещения, предоставляемые органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания по договору социального использования;

2) индивидуальный - жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности и используемые ими для личного проживания и проживания членов их семей, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

3) коммерческий - жилые помещения, используемые собственниками (гражданами, юридическими лицами и публичными образованиями) для сдачи по договору коммерческого найма гражданам (иного возмездного договора) или аренды юридическим лицам с целью извлечения прибыли;

4) специализированный - жилые помещения, предоставляемые органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством.

Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое и соответственно запрет на осуществление таких процедур устанавливаются в ст. 22 ЖК РФ.

Перевод жилого помещений в нежилое осуществляется органом местного самоуправления.

Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ, 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.

Глава 4 ЖК РФ регулирует переустройство и перепланировку жилого помещения.

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

На сегодняшний день правовое регулирование отношений собственности на жилое помещение содержится в ряде законодательных актов, принятых в последние годы, в первую очередь в новом Гражданском кодексе Российской Федерации. В ГК РФ впервые в истории отечественной кодификации появилась целая глава, посвященная праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения.

На основании п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Исходя из целевого назначения жилья, можно сделать вывод о том, что граждане - собственники жилых помещений - вправе использовать их как для личного проживания, так и для сдачи по договору найма жилого помещения гражданам или по договору аренды организациям, тогда как государственные и муниципальные образования, а также юридические лица - только для сдачи по договору найма либо аренды. Это объясняется тем, что как у юридического лица, так и у публичного образования нет жилищной потребности, они не могут сами использовать жилище по назначению. Так, организации для достижения уставных задач требуются производственные, складские, торговые, административно-бытовые помещения и т.д., но не жилье. Конечно, и публичному образованию, и юридическому лицу жилые помещения могут быть необходимы для предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам либо для извлечения прибыли. Но в таких случаях субъект права собственности действует исходя не из жилищной потребности, а из соображений жилищной, кадровой политики или других интересов.

В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

В соответствии с ч. 1 ст. 31 к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с этим собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. 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.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, в соответствии с ч. 2 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные 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 (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

В новом ЖК РФ права членов семьи собственника получили достаточно полное регулирование, в то же время (при наличии в ГК РФ соответствующих норм) права указанных граждан получили необходимую определенность и защищенность при одновременной защите прав и интересов собственников.

Права и обязанности бывших членов семьи собственника жилого помещения по общему правилу прекращаются. В соответствии с ч. 4 - 5 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Право общей собственности на жилое помещение.

Жилое помещение может принадлежать на праве собственности как одному лицу, так и нескольким - на праве общей собственности.

Равно как и иные объекты гражданских правоотношений, жилое помещение может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность согласно ГК РФ предполагается долевой.

Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех собственников, а при отсутствии такого соглашения устанавливаются

судом. При достижении сторонами соглашения возможно раздельное пользование жилым помещением независимо от размера доли.

Следует иметь в виду, что продажа и мена <*> доли в общей собственности допускаются лишь при соблюдении преимущественного права других участников на приобретение такой доли. Это означает, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

Специальная норма, посвященная государственной регистрации сделок с долями в праве общей собственности на недвижимость, в том числе и на жилые помещения, содержится в п. 1 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Жилое помещение, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

В случаях, когда соглашение о способе выдела не достигнуто, по иску любого участника квартира либо жилой дом делятся в натуре, при этом необходимо, чтобы в собственности у гражданина находилось не менее одной изолированной комнаты. В противном случае выделяющийся собственник должен получать денежную компенсацию. Размер денежной компенсации за долю в праве общей собственности на жилое помещение определяется соглашением сторон.

Тема 5. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договорам социального найма

В соответствии со ст. 51 ЖК РФ гражданами, **нуждающимися в жилых помещениях**, предоставляемых по договорам социального найма, признаются малоимущие:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний должен устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Следует отметить, что при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Согласно ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Само принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений указанных граждан, поданных ими по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

Вместе с заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов и не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения. Орган местного самоуправления, принявший указанное решение, выдает гражданину,

подавшему соответствующее заявление, документ, подтверждающий принятие такого решения.

ЖК РФ предусматривает отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 54).

Такой отказ допускается в случаях, если:

- не представлены документы, о которых говорилось выше;
- представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- не истек пятилетний срок, когда граждане намеренно ухудшили свои жилищные условия.

В соответствии со ст. 56 ЖК РФ снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится в случаях:

- подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
- предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;
- выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Соответствующее решение о снятии с учета принимается не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия такого решения. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Как правило, жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Исключение составляют так называемые внеочередники, т.е. отдельные категории граждан, являющихся малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, для которых федеральное законодательство предусматривает внеочередное право предоставления жилого помещения по договору

социального найма. В частности, вне очереди жилые помещения предоставляются:

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

- детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

Вне зависимости от очередности гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

ЖК РФ в ст. 50 дает достаточно общее представление о **норме предоставления и учетной норме жилых помещений**. 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. При этом 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.

К примеру, в соответствии с постановлением Главы Благовещенского района от 12 января 2006 г. № 05 «О норме предоставления площади жилого помещения и учетной норме площади жилого помещения» для граждан, которым предоставляются жилые помещения по договору социального найма в Благовещенском районе Амурской области, установлена учетная норма в размере 15 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека

и норма предоставления общей площади в размерах: 33 кв. метра - для одиноко проживающих граждан; 42 кв. метра - на семью из 2-х человек; 18 кв. метров - на каждого члена семьи при численности семьи 3 и более человек.

Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

При отсутствии в коммунальной квартире указанных граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире и таких граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Тема 6. Договор социального найма жилого помещения

Договор социального найма заключается в письменной форме между наймодателем - государственной либо муниципальной организацией или органом местного самоуправления и гражданином. В договоре определяются права и обязанности сторон.

В соответствии со ст. 62 ЖК РФ **предметом договора социального найма** жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). При этом отдельным предметом договора не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования.

Срок владения и пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма, не ограничивается. За гражданами, проживающими в домах государственного, муниципального и жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Важная социальная норма содержится в ст. 64 ЖК РФ. На основании указанной статьи переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Одной из сторон по такому договору выступают **наймодатели** - органы местного самоуправления и муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, а также государственные организации в

отношении государственного жилищного фонда. Другой стороной могут быть только граждане, среди которых выделяется **наниматель**, который заключает договор.

В договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что следует особо подчеркнуть, согласно гражданскому и жилищному законодательству (п. 2 ст. 672 ГК РФ и ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя согласно указанной статье ЖК РФ относятся супруг нанимателя, их дети и родители. 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. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Этот гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Союза ССР в Постановлении от 3 апреля 1987 г. N 2, разрешая вопрос о признании членом семьи нанимателя других лиц (кроме супруга, детей, родителей), суд обязан выяснить характер их отношений с нанимателем, членами семьи, в частности установить, имели ли место ведение общего хозяйства (общие расходы), оказание взаимной помощи, другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение супруга, детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи, или наймодателя - при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора

социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, как правило, самостоятельного права на это помещение не приобретают. Признание их членами семьи возможно при предоставлении им указанного помещения в установленном порядке.

ЖК РФ формулирует **права и обязанности сторон** по договору социального найма (ст. 65 - 69).

Так, наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Соответственно наймодатель обязан:

- при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Кроме того, наймодатель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма жилого помещения.

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

В свою очередь наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Кроме того, наниматель помимо указанных выше прав может иметь иные права, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Соответственно наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наряду с указанными обязанностями наниматель может нести иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Следует обратить внимание на то, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Законодатель устанавливает право нанимателю и (или) членам его семьи изменить договор социального найма.

В целях повышения благоустройства квартиры возможно осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения.

В связи с бессрочностью договора социального найма по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т.е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор сохраняет свое действие, меняются число лиц, пользующихся жилищем, и соответственно размер оплаты жилья и коммунальных услуг. Вместе с тем ЖК РФ устанавливает правило, по которому дееспособный член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего (ст. 82 ЖК РФ).

Закон допускает изменение договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору. Это возможно по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ).

В данном случае граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, при объединении в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения.

Гражданское законодательство устанавливает возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 450 ГК РФ). В свою очередь жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма.

В тех случаях, когда наниматель и члены его семьи выехали на постоянное жительство в другое место, договор считается расторгнутым со дня выезда (ст. 83 ЖК РФ).

Предусматривая возможность выселения граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений, закон устанавливает два основания его осуществления: с предоставлением другого жилого помещения и без предоставления такового. Любое расторжение договора социального найма (за исключением добровольного) и как следствие выселение производятся в судебном порядке.

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в случаях, указанных в законе.

Во-первых, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение предоставляется организацией, которой отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

Во-вторых, если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой предназначается подлежащее переоборудованию жилое помещение.

В-третьих, если дом (жилое помещение) признан непригодным, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа местного самоуправления за счет его жилищного фонда либо за счет соответствующей организации.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого. При этом если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Жилищное законодательство предусматривает некоторые случаи, когда выселение возможно с предоставлением гражданам другого, в том числе и неблагоустроенного, жилого помещения.

Тема 7. Договор коммерческого найма жилых помещений

Порядок и заключение договора коммерческого найма жилого помещения регулируется гражданским законодательством.

Заключению договора коммерческого найма жилых помещений не предшествуют те многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), которые, как правило, необходимы для заключения договора социального найма. В данном случае следует достичь соглашения по всем существенным условиям договора.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется (предоставление производится в пределах нормы жилой площади), площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Никаких предельных размеров закон не устанавливает.

ГК РФ ввел новую категорию лиц, участвующих в использовании жилого помещения, выступающего субъектом договора коммерческого найма: наряду с нанимателем это лица, постоянно с ним проживающие, и сонаниматели (ст. 677 ГК РФ).

Заключая договор коммерческого найма, лица, желающие проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В таких ситуациях проявляется множественность лиц в обязательстве, возникающем из договора коммерческого найма, где, с одной стороны, выступает наймодаделец - физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, а с другой стороны, наниматель - два или более гражданина одновременно, которые именуется сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п. 4 ст. 677 ГК). В таком случае, как следует из ст. 323 ГК РФ, наймодаделец вправе требовать исполнения обязанностей, в том числе и по оплате жилья, как от всех сонанимателей-должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Если наймодаделец не получил всю сумму долга от одного из сонанимателей-должников, то он имеет право требовать недополученное от остальных. Сонаниматели остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

В соответствии со ст. 325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения обязанностей перед наймодателем по оплате жилого помещения.

В тех случаях, когда иное не установлено соглашением между сонанимателями, действуют правила, в соответствии с которыми:

во-первых, наниматель, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным сонанимателям в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;

во-вторых, неуплаченное одним из сонанимателей нанимателю, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на остальных сонанимателей.

Такие же правила действуют соответственно при прекращении солидарного обязательства зачетом встречного требования одного из сонанимателей.

При неисполнении наймодателем своих обязательств любой из сонанимателей вправе предъявить к должнику требование в полном объеме. До предъявления требования одним из сонанимателей должник вправе исполнять обязательство любому из них по своему усмотрению.

Исполнение обязательства полностью одному из сонанимателей освобождает наймодателя от исполнения остальным сонанимателям.

Сонаниматель, получивший исполнение от наймодателя, обязан возместить причитающееся другим сонанимателям в равных долях, если иное не вытекает из отношений между ними.

ГК РФ предусматривает возможность замены нанимателя. Согласно ст. 686 Кодекса по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Коммерческий наем жилого помещения является срочным договором. ГК РФ устанавливает два вида срока такого договора: краткосрочный - до одного года и долгосрочный - от одного года до пяти лет. При этом если срок не определен, то договор считается долгосрочным, заключенным на пять лет (ст. 683).

В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав наймодателя и в особенности нанимателя, ГК РФ устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684).

Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель по каким-то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если же наймодатель не сделал такого предупреждения, а наниматель при этом не отказался от продления соглашения, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока

договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

ГК РФ предусматривает случаи расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

ГК РФ устанавливает правило, по которому наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687).

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

во-первых, невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

во-вторых, разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в-третьих, использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей, как предусматривает ГК РФ (ст. 293), аналогично прекращению права собственности на жилье.

В таких случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

Во всех трех случаях по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. 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 может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

По требованию любой из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения ГК РФ предусматривает выселение из жилого помещения на основании решения суда (ст. 688).

Тема 8. Специализированный жилищный фонд

Понятие "специализированные дома" впервые появилось в Законе РФ "Об основах федеральной жилищной политики" (ст. 1 и 12), в котором определялось, что данные дома предназначены для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

В настоящее время в ЖК РФ используется понятие "специализированный жилищный фонд".

К специализированным жилым помещениям относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 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.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа управления государственным или муниципальным жилищным фондом.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, сдаче внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма.

Служебные жилые помещения

За последние годы после принятия законодательства, регулирующего формирование рынка жилья, и как следствие существенного увеличения частного жилищного фонда случаев включения жилых помещений, находящихся в домах, принадлежащих акционерным обществам, обществам с ограниченной ответственностью, кооперативам и другим собственникам жилищного фонда, в число служебных практически нет. Данное обстоятельство объясняется отнюдь не отсутствием необходимости у частных юридических лиц предоставлять жилье на время существования трудовых отношений. Дело в том, что у таких юридических лиц права на

жилые помещения более широкие, нежели у субъектов государственной или муниципальной собственности. Они могут решить (и решают) возникшие проблемы с жильем для временного заселения гражданами путем заключения с ними договоров коммерческого найма либо посредством внесения соответствующих пунктов в трудовой контракт (договор), где оговариваются условия и продолжительность проживания.

В ст. 93 ЖК РФ прямо указывается, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

На основании ст. 104 ЖК РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельных квартир. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- 1) органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде Российской Федерации;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;
- 3) органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

У нанимателей служебных жилых помещений объем прав значительно меньше, чем у нанимателей жилых помещений в домах социального жилищного фонда. Первые не могут обменять занимаемое ими жилище, приватизировать свое жилье (за исключением совхозного жилья, о чем говорилось выше). Кроме того, договор найма служебного жилого помещения, в отличие от "простого" договора жилищного найма, является срочным, его нельзя изменить и т.д.

ЖК РФ устанавливает общее и специальное правила по отношению к лицам, проживающим в служебном жилье, прекратившим трудовые отношения с организацией, его предоставившей.

По общему правилу граждане, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения со

всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Согласно специальному правилу ч. 2 ст. 103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены:

- члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

- пенсионеры по старости;

- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

- инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя; инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей; инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Указанным гражданам предоставляется (по договору социального найма) жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и находящееся в черте данного населенного пункта. При этом такое жилое помещение может быть и неблагоустроенным.

Жилые помещения в общежитиях

В соответствии со ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105 ЖК РФ).

Порядок предоставления помещений в общежитиях в домах государственного и муниципального жилищного фонда и пользования ими определяется Примерным положением об общежитиях, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328 .

В соответствии с названным документом под общежития предоставляются специально построенные или переделанные для этих целей жилые дома. Общежития должны быть зарегистрированы в качестве таковых. Они укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них, в соответствии с типовыми нормами.

Студенческие общежития должны быть обеспечены необходимыми условиями для проживания, самостоятельных занятий и отдыха, а также проведения культурно-воспитательной и спортивно-массовой работы (Типовое положение о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации утверждено Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по высшему образованию от 31 мая 1995 г. N 4).

Не допускается использование под общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения.

Правила внутреннего распорядка в общежитии после одобрения их на общем собрании проживающих в общежитии утверждаются администрацией по согласованию с профсоюзным комитетом организации или учебного заведения.

Плата за пользование жилой площадью, коммунальные услуги и другие услуги, предоставляемые проживающим в общежитии, производится по установленным ставкам и тарифам.

Жилые помещения в маневренном фонде

Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. На основании ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Такие помещения согласно ст. 106 ЖК РФ предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Законодательством могут быть установлены и другие периоды действия данного договора.

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

Жилые помещения маневренного фонда должны предоставляться наймодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

Необходимо обратить внимание на то, что в маневренный жилищный фонд могут входить как многоквартирные жилые дома в целом, так и отдельные жилые помещения в них либо иных домах.

Основанием прекращения пользования жилым помещением является прекращение условий, по которым были предоставлены жилые помещения в маневренном фонде.

Жилыми помещения в домах системы социального обслуживания населения

В соответствии со ст. 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Такие жилые помещения необходимы для граждан, наименее социально защищенных, включая дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, гостиницы-приюты и т.п. Они создаются и предоставляются органами социальной защиты и (или) здравоохранения (федеральными, региональными или муниципальными).

Специализированные дома предназначаются для проживания нуждающихся в этом граждан.

В целях реализации Закона РФ "О психической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании" в части обеспечения гарантированных государством видов психиатрической помощи Правительство РФ Постановлением от 25 мая 1994 г. N 522 утвердило Положение об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи.

Строго говоря, жилые помещения, на которые распространяется данный документ, не являются общежитиями, поскольку предоставляются не в связи с учебой или работой, как это указано в ст. 94 ЖК РФ. Данные жилые помещения предоставляются с целью бытового устройства ограниченно трудоспособных лиц, страдающих психическими расстройствами и утратившими социальные связи. Представляется, что понятие "общежитие" здесь применяется условно, не в юридическом смысле, а скорее в качестве наименования.

В соответствии с указанным Положением в такие дома направляются прошедшие специальную врачебную комиссию лица:

- прошедшие стационарное лечение при невозможности их выписки домой в связи с утратой социальных связей;
- нуждающиеся в изоляции от неблагоприятной среды в месте их проживания;
- с постоянными сложностями социальной адаптации, утратившие близких родственников, при отсутствии социальной поддержки со стороны других лиц.

Названные специализированные дома организуются органами здравоохранения при учреждениях, оказывающих психиатрическую помощь, при лечебно-производственных предприятиях и других государственных предприятиях, использующих труд лиц, страдающих психическими расстройствами.

Жилые помещения в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев

Согласно ст. 97 ЖК РФ жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами или беженцами.

Специальный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев создается органами государственной власти или местного самоуправления при непосредственном участии либо по согласованию с органом миграционной службы (федеральной либо региональной) и предоставляется лицам, которые в соответствии с действующим законодательством признаны беженцами или вынужденными переселенцами.

На основании Закона РФ "О беженцах" беженцем признается прибывшее или желающее прибыть на территорию Российской Федерации лицо, не имеющее гражданства Российской Федерации, которое было вынуждено или имеет намерение покинуть место своего постоянного жительства на территории другого государства вследствие совершенного в отношении его насилия или преследования в иных формах либо реальной опасности подвергнуться насилию или иному преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений. При этом беженцем не может быть признано лицо, совершившее

преступление против мира, человечности или другое тяжкое умышленное преступление.

В соответствии с Законом РФ "О вынужденных переселенцах" таковыми являются граждане России, которые были вынуждены покинуть место своего постоянного жительства на территории другого государства либо на территории Российской Федерации вследствие совершенного в отношении их или членов их семей насилия или преследования в иных формах либо реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений, ставших поводом для проведения враждебных кампаний в отношении отдельных лиц или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка, и другими обстоятельствами, существенно ущемляющими права человека. Вынужденными переселенцами могут быть признаны также не имеющие гражданства Российской Федерации лица, покинувшие место своего постоянного жительства на территории Российской Федерации по основаниям, предусмотренным в вышеназванном Законе.

На основании вышеуказанных законодательных актов (ст. 7 Закона о беженцах и ст. 6 Закона о вынужденных переселенцах) обязанностями органов государственной власти и местного самоуправления кроме прочего в отношении беженцев и вынужденных переселенцев являются:

- предоставление беженцу или вынужденному переселенцу перечня населенных пунктов, рекомендуемых органами миграционной политики для постоянного проживания, и информации об условиях проживания и возможности трудоустройства в этих населенных пунктах;

- предоставление беженцу или вынужденному переселенцу при выборе им постоянного места жительства по направлению (рекомендации) органов миграционной политики жилья из специального жилищного фонда, выделенного для беженцев и вынужденных переселенцев. Указанные органы могут включить таких лиц в список граждан, которым в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации дано право первоочередного получения (приобретения) жилья из государственного или муниципального жилищного фонда.

Тема 9. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

В соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Безусловно, основным видом кооперации, удовлетворяющей жилищно-бытовые потребности своих членов, остаются жилищно-строительные кооперативы, которые организуются для строительства многоквартирных жилых домов и их последующей эксплуатации. При этом данные

кооперативы можно разделить на два вида: создаваемые гражданами при содействии органов местного самоуправления либо заинтересованных юридических лиц (условно назовем их патронажными) и организуемые гражданами и (или) юридическими лицами самостоятельно.

В уставе жилищно-строительного кооператива должны быть обязательно указаны:

- наименование с указанием на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив". Например, "Юго-западный жилищно-строительный кооператив" либо "Кооператив по строительству и эксплуатации жилья "Вишневый сад";

- место нахождения кооператива, которое определяется местом его государственной регистрации;

- порядок управления деятельностью жилищно-строительного кооператива;

- предмет и цели деятельности кооператива;

- сведения о порядке вступления в члены кооператива;

- порядок выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат;

- размер вступительных и паевых взносов;

- состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;

- ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;

- состав и компетенция органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

- порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;

- порядок реорганизации и ликвидации кооператива.

Кроме того, в устав могут включаться и другие, не противоречащие законодательству положения, связанные с особенностями деятельности конкретного кооператива.

Наряду с действующим законодательством устав жилищно-строительного кооператива служит юридической основой, обеспечивающей участие кооператива в гражданских, административных, земельных и других правоотношениях. Нормы устава обязательны для регулирования внутрикооперативных отношений. В случае возникновения споров в данных отношениях правоприменительные органы наряду с положениями законодательных и иных нормативных актов основываются на нормах конкретного устава жилищно-строительного кооператива.

Жилищно-строительные кооперативы приобретают гражданские права и принимают на себя гражданские обязанности через свои органы. В целях формирования исполнительно-распорядительных и контролирующих органов инициативная комиссия созывает общее собрание членов кооператива, на котором избираются правление и ревизионная комиссия кооператива.

Функции заказчика по проектированию и строительству жилых домов жилищно-строительных кооперативов, как правило, выполняет сам кооператив. В тех случаях, когда организации жилищно-строительного кооператива содействуют органы местного самоуправления или юридические лица, функции заказчика могут возлагаться на управления (отделы) капитального строительства органов местного самоуправления или организаций, при содействии которых созданы кооперативы.

Организация жилищных кооперативов в целом аналогична созданию жилищно-строительных кооперативов. Это относительно новая форма жилищной кооперации. Впервые она была предусмотрена в Постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР "О мерах по ускорению развития жилищной кооперации" от 31 марта 1988 г. N 406, где указано, что жилищные кооперативы создаются для приобретения (покупки) новых или капитально отремонтированных (реконструированных) жилых домов и их последующей эксплуатации.

После государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица и избрания исполнительных и ревизионных органов жилищный кооператив подбирает, а затем приобретает у юридического лица, граждан или органов местного самоуправления новый или капитально отремонтированный жилой дом. В этом случае заключается договор купли-продажи многоквартирного дома. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя многоквартирный дом, а покупатель - принять дом и уплатить за него определенную денежную сумму. В качестве покупателя по данному договору выступает жилищный кооператив. Продавцом могут быть органы местного самоуправления, а также юридические и физические лица, имеющие на праве собственности многоквартирный дом.

Такой договор заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации (ст. 550 и 551 ГК РФ).

В целях более полной защиты прав покупателей установлено правило, из которого следует, что передача многоквартирного дома продавцом и принятие его кооперативом осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом если иное не предусмотрено договором, обязательство передать дом считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

При рассмотрении правового положения членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов следует иметь в виду, что гражданское и жилищное законодательство предусматривает, что членами кооперативов могут быть граждане, достигшие 16 лет (ст. 26 ГК РФ и ст. 111 ЖК РФ). При организации кооператива его членами признаются граждане-учредители после государственной регистрации кооператива.

Лица, состоящие на учете нуждающихся в получении жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, имеют

преимущественное право на вступление в жилищные или жилищно-строительные кооперативы, организуемые при содействии органов местного самоуправления.

Основания нуждаемости гражданина в улучшении жилищных условий дают ему возможность для вступления в правоотношения, связанные с жилым помещением, т.е. в жилищные правоотношения. Для реализации указанной возможности гражданин вправе подать заявление о постановке на кооперативный учет.

Паевой взнос в кооператив является имущественным (как правило, денежным), равным в общей сумме строительной или соответственно покупной стоимости жилого помещения, получаемого членом кооператива. Вносится он членом кооператива одновременно или в рассрочку, условия которой определяются в уставе кооператива. При этом член жилищного или жилищно-строительного кооператива имеет право внести оставшуюся часть паевого взноса досрочно и соответственно стать собственником занимаемого жилого помещения.

Как следует из ст. 124 ЖК РФ, лицу, принятому в члены кооператива по решению общего собрания, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи и суммой паевого взноса. В тех случаях, когда кооператив организовывался при поддержке органов местного самоуправления, последние утверждают решение общего собрания.

Квартира должна быть благоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При предоставлении жилого помещения в кооперативном доме также в полной мере могут учитываться право на дополнительную жилую площадь, состояние здоровья граждан, въезжающих в квартиру, другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Вселение члена кооператива в жилое помещение приводит к возникновению определенных правоотношений между ним и жилищным или жилищно-строительным кооперативом. С этого момента член кооператива имеет право:

- проживать со своей семьей в предоставленной ему квартире в доме кооператива;
- добровольно выбыть из кооператива, в предусмотренном уставом порядке передать пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи;
- получить освободившуюся квартиру в доме того же кооператива в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий;
- произвести сдачу внаем занимаемого жилого помещения, а также заключать некоторые иные сделки с жилым помещением по поводу кооперативной квартиры;
- при полной выплате паевого взноса распорядиться квартирой по своему усмотрению.

В то же время член кооператива обязан выполнять требования устава кооператива и существующие правила пользования жилыми помещениями. Как следует из п. 4 ст. 116 ГК РФ, члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности такие члены кооперативов несут имущественную ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса. При этом ответственность является дополнительной и наступает лишь тогда, когда у кооператива отсутствует имущество. Право проживания наряду с пайщиками кооператива имеют члены их семей.

Выбытие из кооператива возможно: во-первых, по собственному желанию; во-вторых, в случае смерти пайщика; в-третьих, при исключении из членов кооператива, а значит, и при выселении из занимаемого жилого помещения; в-четвертых, при ликвидации кооператива. Кроме того, членство прекращается при ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива.

Тема 10. Товарищество собственников жилья (ТСЖ)

Согласно ст. 291 ГК РФ товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, правовое положение которой определяется соответствующим законом. Таким закон стал федеральный закон "О товариществах собственников жилья".

Создание товарищества собственников жилья возможно при наличии в одном жилом доме нескольких (двух и более) собственников жилых или нежилых помещений. В соответствии со 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 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, с гаражами и другими

расположенными на общем земельном участке или на нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В соответствии со ст. 51 ГК РФ любое юридическое лицо подлежит государственной регистрации в порядке, определяемом Законом о регистрации юридических лиц. С момента государственной регистрации товарищество собственников жилья приобретает права юридического лица. Согласно ст. 48 ГК РФ юридическими лицами признаются организации, которые имеют в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, отвечают по своим обязательствам этим имуществом и от своего имени могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцами или ответчиками в суде. Товарищество собственников жилья, как и любое другое юридическое лицо, должно иметь самостоятельный баланс или смету.

В целях удовлетворения различных потребностей своих членов товарищество вступает в многочисленные имущественные отношения с различными юридическими и физическими лицами.

Товарищества собственников жилья вправе:

- заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

- 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 цели, установленные уставом товарищества;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год 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;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- осуществлять от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья 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.

Товарищество собственников жилья обязано:

- обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- выполнять обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Безусловно, основная задача товарищества - это исполнение функции эксплуатационной организации, обеспечивающей нормальное проживание граждан.

Управление, обслуживание и эксплуатация жилых и нежилых помещений могут осуществляться как своими силами, так и силами других организаций.

В первом случае в товариществе по трудовому договору работают граждане, занимающиеся обслуживанием жилых помещений, помещений к ним прилегающих, а также придомовых территорий (слесари, электрики, уборщицы, дворники и т.д.). Общее собрание по представлению председателя правления принимает правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

Во втором случае товарищество заключает с эксплуатационной организацией договор на обслуживание жилого дома. По такому соглашению эксплуатационная организация обязуется осуществлять текущий ремонт дома (кроме квартир), уборку нежилых помещений и придомовых территорий, вывоз мусора, обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения и др.

Обслуживание и эксплуатацию газового и лифтового оборудования могут осуществлять только специализированные организации, с которыми товарищество также заключает соответствующие договоры.

Еще раз следует обратить внимание на то, что товарищества собственников жилья являются некоммерческими организациями, они вправе заниматься лишь той деятельностью, которая предусмотрена в уставе. ГК РФ устанавливает возможность осуществления предпринимательской деятельности такими организациями, как товарищества собственников жилья, однако это обусловлено двумя моментами:

1) предпринимательская деятельность должна служить целям, ради которых создано товарищество;

2) при получении прибыли организация не вправе распределять полученную прибыль между участниками организации.

При осуществлении предпринимательской или иной деятельности товарищество самостоятельно отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, члены товарищества не несут ответственности по его долгам.

На основании ст. 151 и 152 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членом товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом товарищества.

Из положений гл. 18 ГК РФ и гл. 13 и 14 ЖК РФ следует, что членами товарищества собственников жилья могут быть три категории лиц.

Во-первых, граждане - собственники жилых помещений в многоквартирных домах и соответственно недвижимости, являющейся объектами общего пользования. При этом интересы несовершеннолетних, а также недееспособных либо ограниченно дееспособных членов товарищества собственников жилья представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законом, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества собственников жилья производится с согласия органов опеки и попечительства.

Во-вторых, юридические лица, которым:

- жилые помещения в многоквартирных домах и соответственно объекты общего пользования принадлежат на праве собственности;

- жилые помещения в многоквартирных домах 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).

В-третьих, муниципальные образования в лице соответствующих органов местного самоуправления, которым жилые помещения и (или) другое недвижимое имущество принадлежат на праве собственности.

На практике довольно часто встречаются случаи, когда одно жилое помещение принадлежит нескольким лицам на праве общей собственности либо когда помещения в квартире принадлежат разным лицам. В таких случаях возможно вступление в товарищество нескольких собственников жилого помещения (комнаты, квартиры). Представляется, что каждый из указанных лиц имеет часть прав и обязанностей одного члена товарищества пропорционально его доле в праве на данное жилое помещение. Указанные лица вправе уполномочить одного из собственников жилого помещения представлять их интересы в товариществе собственников жилья.

В соответствии со ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Все члены товарищества собственников жилья обладают достаточно широким кругом прав и несут целый ряд обязанностей.

Основные права и обязанности членов товарищества определены в уставах конкретных товариществ.

Члены товарищества имеют право:

- самостоятельно, без согласования с другими собственниками распоряжаться своей собственностью;
- использовать общее имущество в соответствии с его назначением и с учетом требований устава;
- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранными в органы управления и контроля товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

Члены товарищества собственников жилья обязаны:

- соблюдать требования ГК РФ, ЖК РФ и устава товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, жилого помещения и придомовой территории;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом многоквартирного дома, пропорционально размеру приходящейся на них доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием членов товарищества.

Тема 11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

В новом ЖК РФ достаточно подробно регламентируются вопросы, связанные с осуществлением платы за жилые помещения и коммунальные услуги. В соответствии со ст. 153 обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги предлагается в зависимости от формы использования жилого помещения.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, и включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

В свою очередь собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Необходимо обратить внимание, что для всех пользователей плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании ст. 155 ЖК РФ осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. При этом такая плата вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. Наниматели, проживающие в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества либо кооператива. При этом собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество либо жилищный кооператив, не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с указанными юридическими лицами.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. При этом собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими названные виды деятельности.

Важно отметить, что 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, который должно утвердить Правительство Российской Федерации.

Следует обратить внимание на то, что наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 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.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях - исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников. При этом размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Обращаем внимание на то, что граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии -

исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам должны устанавливаться Правительством Российской Федерации. При этом размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном специальным федеральным законом.

Изменение права собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, должно влечь изменение размера платы за коммунальные услуги.

Безусловно, собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания принадлежащего ему помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле. Обеспечение содержания производится путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме 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 многоквартирного дома.

В целях нормального постоянного пользования и эксплуатации жилого помещения ЖК РФ в ч. 4 ст. 158 установил правило, согласно которому если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В ст. 159 ЖК РФ содержится норма, которая в общем виде устанавливает предоставление 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. 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.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное.

На основании ст. 160 ЖК РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Тема 12. Сделки с жилыми помещениями

Собственник жилого помещения 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, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209).

Владельцы жилых помещений вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки. Так, собственники вправе совершить сделки, направленные на отчуждение жилого помещения, например: куплю-продажу, мену, дарение, завещание и т.п., а также сделки, направленные на передачу жилья в пользование, например: найм, аренду, безвозмездное пользование. Граждане, пользующиеся жилищем на основании договора социального найма, вправе заключить договор обмена жилыми помещениями.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

При этом сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

Купля-продажа жилых помещений.

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, безусловно, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму.

В отличие от прежнего законодательства ГК РФ ограничивается простой письменной формой заключения договора продажи путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550). Обязательное нотариальное оформление договора продажи (как, впрочем, и мены, и дарения) недвижимого имущества не предусматривается. Вся нагрузка по соблюдению законодательства при оформлении соответствующих соглашений ложится на учреждения юстиции - органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве сторон по данному договору могут выступать граждане, юридические лица и органы местного самоуправления. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилого помещения.

В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, другая сторона на основании п. 3 ст. 551 ГК РФ вправе обратиться в суд за защитой своих прав. Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Договор обязательно должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь). При отсутствии этих данных договор считается незаключенным. Представляется, что для квартир необходимо указывать и этаж продаваемого жилья.

Некоторое исключение из общего правила, изложенного в части первой ГК РФ, предусматривается в отношении цены продаваемого жилья и другой недвижимости. Согласно ст. 555 при отсутствии условия о цене договор купли-продажи жилого помещения считается незаключенным.

Для более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое, в ГК РФ (ст. 556) установлено правило, по которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Мена жилых помещений.

С расширением рынка недвижимости в жилищной сфере широкое распространение получил договор мены жилого помещения. В соответствии со ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность один товар в обмен на другой. По такому договору собственник жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота. Например, на другое жилье, автомобиль, гараж, предприятие, ювелирное изделие, ценные бумаги и т.п.

Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора должен обладать правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он передает, и покупателем жилища, которое он получает. В связи с этим договор мены имеет много общего с договором купли-продажи. При мене жилье обменивается на какое-либо имущество (в данном случае - на жилье), а при купле-продаже жилое помещение также обменивается, только на специфическое имущество - деньги. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется в большинстве своем по тем же правилам, что и по договору купли-продажи (предмет, форма, переход права собственности, права и обязанности сторон и т.п.).

Обмен жилых помещений.

Договор обмена жилыми помещениями известен отечественному законодателю и исследователям права с 20-х гг. прошлого столетия. Такой договор рассматривался как способ передачи одними гражданами другим жилых помещений, относящихся к государственному или общественному жилищному фонду, а также жилых помещений, принадлежащих жилищным или жилищно-строительным кооперативам.

В настоящее время основная правовая регламентация договоров обмена содержится в актах жилищного законодательства: ЖК РФ и некоторых других актах, в том числе и принимаемых субъектами РФ. Вместе с тем общие положения гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах распространяются и на договор обмена жилыми помещениями.

Новый ЖК РФ содержит развернутую регламентацию обмена жилыми помещениями, однако данный Кодекс разрешает обмены только жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, т.е. субъектами договора обмена могут выступать только граждане, владеющие и пользующиеся жилыми помещениями в жилом фонде социального использования.

В качестве участников такого обмена могут выступать наниматели жилых помещений, проживающие на основании договора социального найма в домах государственного и муниципального жилищных фондов, с письменного согласия проживающих совместно с ними членов семьи, включая временно отсутствующих.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 72 ЖК РФ обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников.

ЖК РФ предусматривает случаи запрета заключения договора обмена (ст. 73).

Обмен жилыми помещениями не допускается, если к нанимателю жилого помещения предъявлен судебный иск, т.е. право на жилое помещение поставлено под сомнение. Это могут быть иски о признании ордера недействительным, о расторжении или изменении договора найма, о признании недействительными обменов жилых помещений. В случае возникновения таких споров до разрешения судом вопроса о праве на жилое помещение договор не может быть заключен.

Запрещается обмен, если обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания.

Не допускается обмен, если жилое помещение подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях, а также если жилое помещение грозит обвалом. В этих случаях решается вопрос о предоставлении гражданам, проживающим в таких жилых помещениях, другого, благоустроенного жилья.

Запрещается обмен, если дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений. В случаях капитального ремонта без переустройства и перепланировки обмен допустим.

Не допускается обмен жилыми помещениями, если в связи с обменом в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Не допускается обмен служебного жилья и жилых помещений, имеющих режим общежития. Правовое положение служебного жилого помещения не позволяет производить обмен этих квартир, так как служебное жилье предоставляется для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать вблизи от места работы. Обмен привел бы к изменению режима служебного жилья. В качестве общежития жилое помещение предоставляется на период работы или учебы гражданина, поэтому обмен не допускается.

Дарение жилого помещения.

Как следует из ст. 572 ГК РФ, по договору дарения жилого помещения собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище.

Как правило, дарение жилых помещений происходит между близкими гражданами (родственниками, друзьями). Вместе с тем сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемого может выступать Российская Федерация, ее субъекты, а также города, иные муниципальные образования в лице их органов.

В отличие от прежнего законодательства в настоящем законодательстве обещание дарения также признается договором дарения и связывает обещающего, если таковое было сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу жилого помещения или другого имущества.

Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершен в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В данном случае даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять жилище в дар.

В силу ст. 575 ГК РФ не допускается дарение жилых помещений:

- от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
- работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
- в отношениях между коммерческими организациями.

Следует обратить внимание на то, что данный перечень может быть расширен только федеральным законом. Субъекты Российской Федерации не

вправе устанавливать такие запреты, поскольку гражданское законодательство - исключительная компетенция Российской Федерации (ст. 71 Конституции РФ).

Рентный договор.

ГК РФ в гл. 33 устанавливает возможность собственникам произвести отчуждение имущества под выплату ренты либо за пожизненное содержание с иждивением. По такому соглашению собственник имеет право передать другому лицу в собственность имущество, а последний в обмен на имущество будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания. Договориться при этом можно об осуществлении выплат как бессрочно, так и пожизненно. Отсюда деление рентного договора на постоянную (бессрочную) и пожизненную ренту.

В настоящее время жилище, отчуждаемое под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату и бесплатно.

В первом случае к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, во втором - правила о договоре дарения.

Как следует из ст. 586 ГК РФ, в случае отчуждения (например, продажи) жилого помещения лицом, приобретшим его по рентному договору, обязательства ренты переходят на нового собственника жилья. При этом лицо, передавшее такое жилье, несет субсидиарную с отчуждателем ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

Нельзя не обратить внимание на то, что в целях обеспечения исполнения выплаты рентных платежей ГК РФ устанавливает правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилье, т.е. в данном случае право залога возникает не в силу договора, а в силу закона.

Разновидностью пожизненной ренты является договор пожизненного содержания с иждивением.

Тема 13. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

Ответственность за нарушение жилищного законодательства предусмотрена в актах различных отраслей российского законодательства. Конечно же, в первую очередь следует указать на нормы, содержащиеся в федеральных жилищных законодательных актах, в соответствии с которыми лица, виновные:

- в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;

- в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;

- в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;

- в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;

- в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;

- в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства,

несут уголовную, административную и иную ответственность в соответствии с законодательством.

В самом ЖК РФ в первую очередь следует выделить статьи, предусматривающие ответственность в виде выселения как санкцию за противоправное поведение (ст. 90 "Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма", ст. 91 "Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления гражданам другого жилого помещения").

С большой долей уверенности предусматривающими ответственность можно назвать положения, содержащиеся в ст. 75 "Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, недействительным", ст. 79 "Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма", ст. 133 "Выселение бывшего члена жилищного кооператива" и некоторые иные положения.

Нельзя не указать на нормы, содержащиеся в ГК РФ. Это ст. 293 "Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение", ст. 687 "Расторжение договора найма жилого помещения".

В новом Кодексе РФ об административных правонарушениях (далее - КоАП), вступившем в силу с 1 июля 2002 г., содержатся несколько норм, посвященных административной ответственности за нарушение жилищного законодательства. Так, в соответствии со ст. 7.21 порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влекут предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 10 до 15 минимальных размеров оплаты труда. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 20 до 25 минимальных размеров оплаты труда.

Согласно ст. 7.22 КоАП нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений

без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влекут наложение административного штрафа: на должностных лиц в размере от 40 до 50 минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от 400 до 500 минимальных размеров оплаты труда.

Кроме того, в соответствии со ст. 6.4 КоАП нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа: на граждан в размере от пяти до 10 минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от 10 до 20 минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от 100 до 200 минимальных размеров оплаты труда.

Уголовный кодекс Российской Федерации (далее - УК РФ) в ст. 139 предусматривает уголовную ответственность за незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающих в нем лиц.

Гражданско-правовая ответственность наступает за использование жилья не по назначению, порчу и разрушение жилищного фонда, несвоевременное внесение квартирной платы и платы за коммунальные услуги и т.д.

Ответственность наступает по правилам, предусмотренным гражданским законодательством, при одновременном наличии четырех условий.

Во-первых, если ненадлежащим отношением жилищному фонду причинен вред.

Имущественный вред может выражаться в расходах, произведенных потерпевшим, утрате или повреждении его имущества, а также в неполученных потерпевшим доходах, которые он получил бы, если бы отношение к жилищному фонду было надлежащим.

Моральный вред выражается в нанесении ущерба деловой репутации, физических или нравственных страданиях и т.д.

Во-вторых, если вред причинен противоправными действиями.

Противоправность проявляется в том, что субъект не выполнил (нарушил) установленные законодательством нормы. Следовательно, всякий раз нужно устанавливать, какое именно правило нарушено (статья закона, пункт инструкции и т.п.). Кроме того, противоправными являются действия, ущемляющие чьи-либо субъективные права (например, нарушается принадлежащее гражданину право собственности).

В-третьих, если существует причинно-следственная связь между противоправными действиями и наступившим вредом.

Иными словами, вред наступил именно потому, что совершены противоправные действия; неправомерное действие субъекта есть причина, а наступивший вред - следствие.

В-четвертых, если субъект, причинивший вред, виновен.

Вина юридического лица - в вине его работников. Вина может быть умышленной либо неосторожной. Лицо считается действовавшим умышленно, если оно осознает противоправность своего поведения, предвидит негативные последствия поведения и желает их наступления либо безразлично к ним относится. Лицо признается действовавшим неосторожно, если оно не осознает противоправности своего поведения, не предвидит наступления негативных последствий, не желает этого, но должно было осознавать характер своего поведения и предвидеть наступившие последствия.

При рассмотрении вопроса о вине важно иметь в виду, что причинитель вреда считается виновным, если не докажет отсутствия своей вины. Вопреки общеизвестной презумпции невиновности, которой характеризуется уголовное право, в гражданском праве действует презумпция вины, т.е. лицо, совершившее противоправные действия, считается виновным, если не докажет отсутствия своей вины.

В качестве меры гражданско-правовой ответственности применяется также такая санкция, как взыскание убытков. Так, если собственник квартиры "затопил" соседнее жилое помещение, он обязан за свой счет возместить ущерб.

Ответственность за неисполнение обязанностей по отношению к жилищному фонду в большинстве случаев наступает по решению суда. Если же допускается применение мер ответственности по решению иных органов, то такое решение можно обжаловать в судебном порядке.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Понятие, предмет и метод жилищного права, его место в системе права.
2. Жилищное законодательство.
3. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище и гарантии его реализации.
4. Виды и назначение жилых помещений.
5. Характеристика жилищного фонда.
6. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
7. Право собственности граждан на жилые помещения.
8. Права и обязанности граждан, проживающих совместно собственником в принадлежащем ему жилом помещении.
9. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
10. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
11. Предмет, форма и содержание договора социального найма жилого помещения.
12. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма.
13. Поднайматели и временные жильцы.
14. Изменение договора социального найма жилого помещения.
15. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений предоставленных по договорам социального найма.
16. Договор найма служебного жилого помещения.
17. Договор найма жилого помещения в общежитии.
18. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
19. Товарищество собственников жилья.
20. Договор коммерческого найма жилого помещения.
21. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
22. Приватизация жилых помещений.
23. Договор долевого участия в строительстве жилья.
24. Способы защиты жилищных прав.
25. Ответственность за нарушения жилищного законодательства.

ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

1. Жилищные отношения как предмет регулирования жилищного права.
2. Место жилищного права в системе права. Соотношение жилищного права с другими отраслями права.
3. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище и гарантии его реализации.
4. Понятие жилищного фонда и его виды.
5. Договор коммерческого найма жилого помещения.
6. Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации.
7. Договор социального найма жилых помещений: основания, условия и порядок заключения.
8. Предоставление гражданам жилого помещения по договору социального найма.
9. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Вселение в жилое помещение, приобретение права пользования.
10. Регистрация по месту жительства и её правовое значение в жилищных правоотношениях.
11. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.
12. Изменение договора социального найма.
13. Договор поднайма жилого помещения. Временные жильцы.
14. Капитальный и текущий ремонт жилого дома. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
15. Расторжение договора социального найма. Выселение из жилых помещений
16. Правовой режим служебных жилых помещений и общежитии.
17. Особенности пользования жилыми помещениями в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов
18. Приобретение гражданами права собственности на жилые помещения.
19. Правовое положение члена семьи собственника жилого помещения.
20. Отчуждение жилых помещений (порядок и основные формы).
21. Право собственности граждан на объекты общего пользования в многоквартирном доме.
22. Снос жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
23. Управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности и ремонта.
24. Финансовое и налоговое регулирование в жилищной сфере.
25. Порядок разрешения жилищных споров.
26. Жилищное законодательство Амурской области.
27. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений. Норма жилой площади. Её правовое значение и порядок применения.
28. Жилищные субсидии и жилищные сертификаты. Оплата жилых помещений и коммунальных услуг.