МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**КУРС ЛЕКЦИЙ ДЛЯ МАГИСТРОВ (ТЕЗИСЫ ЛЕКЦИЙ)**

по дисциплине

**М2.В.ДВ.5.2 Проблемы жилищного права**

|  |  |
| --- | --- |
| Код и направление подготовки | 40.04.01 - «Юриспруденция» |
| Наименование направленности( профиля) подготовки | Гражданское право, семейное право, международное частное право |
| Квалификация (степень) выпускника | Магистр |
| Факультет | юридический |
| Кафедра-разработчик | Международного частного и предпринимательского права |
| Ведущий преподаватель | Масленникова Л.В. |

**г. Краснодар, 2015**

**Оглавление**

**Тема 1. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд**

1. Понятие жилищного права.

2. Предмет, метод и принципы жилищного права.

3. Источники жилищного права.

4. Понятие, структура и виды жилищного правоотношения.

5. Объекты жилищного права. Виды жилых помещений.

6. Жилищные фонды. Учет жилищного фонда.

7. Субъекты жилищного права.

**Тема 2.Право собственности в жилищной сфере**

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение икоммунальные услуги.
3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

**Тема 1. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд.**

1,2. Понятие жилищного права. Предмет метод и принципы жилищного права

Жилищное право - это совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

Общим предметом жилищного права являются общественные отношения по поводу жилища. Внутри этого предмета выделяются несколько групп относительно однородных общественных отношений, складывающихся в различных сферах деятельности государства по реализации права граждан на жилище, обеспечения их в тех или иных формах жилыми помещениями и связанных с ними иных отношений.

Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «жилищные отношения».

Понятие «жилищные отношения» является собирательным, охватывающим различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, приобретению и строительству жилых помещений, по пользованию жилыми помещениями, по управлению жилищным фондом, эксплуатации жилищного фонда и т.д. Таким образом, жилищные отношения - это общее родовое понятие по отношению к отдельным их видам.

В жилищном праве в различных видах жилищных отношений действуют два метода (гражданско-правовой и административно-правовой). в различных вариациях, своеобразие которых определяется конкретными способами регулирования: дозволение (использовать жилое помещение для проживания), запрет (например, использовать жилое помещение не по назначению), позитивное обязывание (например, платить за жилое помещение и коммунальные услуги). В структуру метода правового регулирования входят такие элементы, как установление границ регулируемых отношений, определение границ должного и возможного поведения субъектов (физических лиц и организаций), определение мер ответственности и ряд других элементов, посредством которых правовые нормы оказывают необходимое воздействие на общественные отношения.

К принципам жилищного права, или, как указывается в [п. 1 ст. 1](consultantplus://offline/ref=691212668F4F49388A9875236604155A9348AB4DFBC212E1B7681E525CE24EC7D7A5B307E12D27A5J3N) ЖК РФ, к основным началам жилищного законодательства, относятся: обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, необходимость беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из [ЖК](consultantplus://offline/ref=691212668F4F49388A9875236604155A9348AB4DFBC212E1B7681E52A5JCN) РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

3. Источники жилищного права

***Источники жилищного права* –**это нормативные акты, изданные органами государственной и муниципальной власти Российской Федерации и содержащие правовые нормы, регулирующие жилищные правоотношения.

Существует несколько оснований классификации источников жилищного права:

-  *по вертикали:*федеральные акты, акты субъектов Российской Федерации и акты органов местного самоуправления Российской федерации;

-  *по предмету регулирования:*общие и специальные;

-  *по направлению правового регулирования:*материальные и процессуальные.

Наибольшее значение имеет классификация нормативных актов жилищного права в зависимости от их юридической силы.

Рассмотрим краткую характеристику основных источников жилищного права:

**2.  *Конституция РФ***является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в Основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению РФ и её субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению Российской Федерации. Это означает, что до принятия нормативного акта федерального значения по какому-то вопросу субъект РФ регулирует жилищные правоотношения местными нормативными актами по этому вопросу, однако после принятия соответствующего федерального нормативного акта аналогичный правовой акт субъекта РФ должен быть отменен.

**3.  *Жилищный кодекс РФ от  29 декабря 2004 года № 188-ФЗ***вступил в силу с 1 марта 2005 года (опубликован: Российская газета, 2005 № 1) и знаменует собой новую эпоху в развитии жилищных отношений в нашей стране. Предыдущий Жилищный кодекс РСФСР был принят ещё в 1983 году и уже к 2000 году был на 70% мертвый, его положения не могли воплотиться на практике. Новый Жилищный кодекс РФ содержит восемь разделов, 14 глав, 165 статей.

**4.  *Закон РФ от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».***Согласно данному закону государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Этот Законсодержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение у конкретного лица.

**5.  *Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года*** определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности,  на выбор места жительства в пределах территории РФ при осуществлении градостроительной деятельности. На обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс РФ регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.

**6.  *Закон РФ от 25 июня 1993 года «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»,***будучи административно-правовым актом. Является и источником гражданского права, поскольку обязывает граждан регистрироваться поместу проживания и ограничивает возможность их пребывания на некоторых территориях страны.

**7.  *Федеральный закон от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»***и принятая на основании и в соответствии с данным Законом Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утв. Приказом Минюста России от 6 августа 2001 г.).

**8.**Важнейшим источником жилищного права является ***Гражданский кодекс РФ,***в частности глава 35 «Наём жилого помещения» (ст. 671-688 ГК РФ).

**9.** ***КоАП РФ***содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности об ответственности за нарушение правил пользования этими помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21 – 7.23 КоАП РФ).

**10.  *Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г.*** регулирует правовое положение, в частности земель поселений, т.е. земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений. Земельный кодекс РФ устанавливает институт зонирования территорий, который предусматривает, в частности, установление жилой территориальной зоны в составе земель поселений (ч. 1 ст. 85). Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной смешанной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (ч. 5 ст. 85 ЗК РФ).

Кроме вышеперечисленных законов в сфере жилищного регулирования действуют подзаконные акты, а также законы субъектов РФ в соответствии со ст. 72 Конституции РФ, которая определяет, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

4. Понятие, структура и виды жилищного правоотношения.

Жилищные отношения представляют собой предмет регулирования жилищного права. Это понятие является собирательным, в него входит вся совокупность разнородных общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений (связанных с пользованием или предоставлением жилых помещений, а также по содержанию жилищного фонда и т.д.).

Традиционно их классифицируют исходя из принципа взаимозависимости общественных отношений:

1)  жилищные отношения, построенные по принципу власти и подчинения (управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности, предоставление жилых помещений по договорам социального найма и т.д.);

2)  жилищные отношения, которые складываются на основе равенства прав их участников (членство в жилищном кооперативе, использование жилых помещений нанимателями и т.д.). В свою очередь, они подразделяются на:

а)     имущественные (например, связанные с социальным наймом жилых помещений);

б)    неимущественные (семейные отношения с собственником жилого помещения, отношения между собственниками комнат в коммунальной квартире).

Предмет жилищных правоотношений - это жилое помещение (объект жилищного права), а также отношения участников, связанные непосредственно с ним.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В ранее действовавшем ЖК РСФСР в ст. 38 была установлена норма жилой площади в размере 12 кв. м. на одного человека. Она выполняла роль максимальной величины при предоставлении жилой площади. То есть жилое помещение, которое предоставлялось гражданам для проживания, должно было быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, а по своей площади соответствовать пределам указанной нормы жилой площади.

Кроме того, в Законе РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (также утратившем силу) использовалось такое понятие, как социальная норма площади жилья - это размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Согласно ст. 11 этого Закона социальная норма площади жилья была эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливался органами государственной власти субъектов РФ.

ЖК РФ отказался от использования указанных терминов и ввел ряд новых понятий, характеризующих объект жилищных правоотношений для жилищного законодательства. В частности, к таким понятиям можно отнести:

1)  норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма - это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Право устанавливать норму предоставления делегировано в соответствии со ст. 50 ЖК РФ органам местного самоуправления. Размер данной нормы зависит от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма. Таким образом, данный показатель будет фактически отражать степень регионального развития отдельных муниципальных образований. Исключение составляют те категории граждан, которые признаны по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Им могут быть установлены иные нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;

2)  учетную норму площади жилого помещения - 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. Она также устанавливается органом местного самоуправления.

Таким образом, норма предоставления - это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. А учетная норма - это минимальный размер общей площади, при недостижении которого граждане могут быть поставлены на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления. В противном случае граждане, получившее жилье по договору социального найма, сразу становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий и должны быть поставлены на учет в указанном качестве.

5.Объекты жилищного права. Виды жилых помещений.

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 изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, отвечает установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначено для проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

На основании ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Жилое помещение, являющееся объектом договора социального найма, как правило, должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, в котором находится.

По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, т.е. они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения.

Гражданский и Жилищный кодексы предусматривают специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. При этом ГК РФ устанавливает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома.

В отличие от квартир право собственности на жилые дома (изолированные части жилых домов) допускалось при любой социально-экономической ситуации, ограничения были только по количеству и размеру. Вместе с тем на практике возникает вопрос о праве собственников жилых домов на земельные участки, надворные постройки и другое имущество, расположенное вне строения. Как справедливо отмечается в юридической литературе, только в единстве всех своих частей, связанных общим хозяйственным назначением, располагаясь на земельном участке, жилой дом и является объектом права собственности.

В Постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 27 августа 1980 г., не утратившем своего значения, указывается на то, что принадлежностью признается вещь, назначенная служить главной вещи и связанная с ней общим хозяйственным назначением. Если законом или договором не установлено иное, принадлежность следует судьбе главной вещи.

В числе построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке.

Рассматривая конкретное дело, Пленум обратил внимание на то, что в договоре, заключенном сторонами, сказано о продаже дома и не оговорено, что подсобные строения не проданы.

Из этого, учитывая вышеизложенное, суду надлежало сделать вывод, что договор заключен о продаже как дома, так и подсобных строений. В противном случае на одном земельном участке оказалось бы два собственника: один - жилого дома, а другой - подсобных строений, что недопустимо[[3]](http://www.aup.ru/books/m238/4_1.htm" \l "_ftn3" \o ").

Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ ***жилым помещением***признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ,

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В соответствии со статьёй 17 Жилищного кодекса РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ):

1)  жилой дом, часть жилого дома;

2)  квартира, часть квартиры;

3)  комната.

***Жилым домом***признаётся индивидуально-определённое здание (самостоятельный объект), котороё состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

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

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

Подобное деление жилых помещений имеет исключительно важное значение, поскольку согласно [ст. 673 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s673.htm) предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

6.Жилищные фонды.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ), в которую входят жилые помещения независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

ЖК РФ устанавливает два критерия дифференциации жилищных фондов: по формам собственности и по целям использования (ст. 19).

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

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

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

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

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

2) на специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

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

7. Субъекты жилищного права.

В соответствии со ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Статья 1 ЖК РФ концентрирует внимание на регулируемых жилищным законодательством отношениях по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Статья 4 ЖК РФ устанавливает перечень участников жилищных отношений:

1)  граждане. Необходимо отметить, что правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. В понятие правоспособности, в частности, входит право гражданина иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах и т.д. ([ст. 18 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s18.htm)). Но согласно ст. 60 Конституции РФ гражданин РФ может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет;

2)  юридические лица. Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде ([ст. 48 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s48.htm));

3)  Российская Федерация. Согласно ст. 1 Конституции РФ есть демократическое федеративное правовое государство с республиканской формой правления;

4)  субъекты Российской Федерации - статья 5 Конституции РФ устанавливает, что Российская Федерация состоит из республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов - равноправных субъектов Российской Федерации;

5)  муниципальные образования - в соответствии со ст. 12 Конституции РФ в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

В том случае, если в жилищных отношениях участвуют иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица, к ним применяются нормы ЖК РФ. Исключения из этого положения составляют случаи, указанные в ЖК РФ или установленные федеральным законом.

Таким образом, перечень участников жилищных правоотношений является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

К вопросу классификации можно подойти с другой стороны и определить перечень субъектов, основываясь на тех договорах, которые заключаются сторонами при реализации их жилищных прав:

1. Стороны договора социального найма согласно ст. 60 ЖК РФ:

а) наймодатель - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо;

б) наниматель - в этом качестве выступает физическое лицо - гражданин Российской Федерации.

Кроме того, ЖК РФ предусмотрел также права и обязанности таких субъектов жилищных правоотношений, как члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. К ним относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. 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. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

2. В ЖК РФ также оговорен правовой статус таких субъектов жилищных прав, как собственники жилых помещений и члены их семей.

Так как именно собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением, он вправе передавать указанное жилье:

1) физическому лицу по договорам найма, безвозмездного пользования, по другим законным основаниям;

2) юридическому лицу по договору аренды.

Прежде ст. 127 ЖК РСФСР, содержащая отсылочную норму на ст. 53 ЖК РСФСР, давала определение понятию "члены семьи собственника", которое было частично изменено с принятием ЖК РФ.

Первая часть его, касающаяся супруга, детей и родителей собственника, соответствует нормам ст. 31 ЖК РФ. Согласно этой статье к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Остальные же родственники (в исключительных случаях иные граждане) становятся членами семьи собственника, если они вселены им в этом качестве. А раньше в ЖК РСФСР эти граждане могли быть признаны членами семьи нанимателя, если они не только проживают совместно с собственником, но и ведут с ним общее хозяйство.

Указанные лица (члены семьи собственника) имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником. При этом допускается возможность дополнительного соглашения указанных лиц с собственником жилого помещения, согласно которому порядок пользования им может быть иным.

В период действия ЖК РСФСР в ст. 127 также было предусмотрено, что члены семьи собственника жилого дома, квартиры, проживающие совместно с ним, вправе пользоваться наравне с ним помещениями в доме, квартире, если при их вселении не было оговорено иное. И это право пользования сохранялось за ними даже в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.

В ст. 31 ЖК РФ содержится абсолютно новая норма права, которая ранее в законодательстве РФ не употреблялась. Правда, ее применение ограничено ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Действие положений ч. 4 ст. 31 о прекращении права пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Основанием для прекращения права пользования жилым помещением для членов семьи собственника является прекращение их семейных отношений с собственником. То есть бывший член семьи собственника, если иное по взаимному соглашению не будет установлено между ним и самим собственником, теряет право пользования жилым помещением.

Исключение составляет случай, когда жилое помещение было куплено супругами в период брака. При этом все приобретенное в этот период времени имущество является совместно нажитым, действует режим общей совместной собственности. То есть при разводе будет производиться раздел общего имущества супругов и определение долей в нем. Доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами (п. 1 ст. 39 Семейного кодекса РФ).

Если же жилое помещение принадлежало собственнику (одному из супругов) до вступления в брак или было получено во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, оно будет являться его собственностью, а режим общей совместной собственности на него распространяться не будет (ст. 36 Семейного кодекса РФ). Но если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов в жилое помещение были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование), то согласно ст. 37 Семейного кодекса РФ оно также подлежит разделу.

В указанных случаях нельзя будет говорить о прекращении права пользования жилым помещением бывшим собственником (супругом), так как он становится одним из сособственников разделенного жилого помещения.

Но при этом по решению суда за ним может быть сохранено право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, но на определенный судом срок, в следующих случаях:

1) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;

2) если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

Кроме того, суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи. Но при этом обязательным условием для вынесения данного решения суда должно стать наличие алиментных обязательств собственника жилого помещения, подлежащих исполнению в отношении бывшего члена его семьи. Основанием для подобного решения должно стать заявление указанных членов семьи собственника.

Также суд своим решением вправе назначить бывшему члену семьи собственника срок пользования жилым помещением. По его истечении соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается. Исключением из этого положения может стать соглашение между собственником и данным бывшим членом его семьи, в котором стороны вправе изложить иные, отличные от предусмотренных решением суда, условия и срок проживания указанного бывшего члена семьи собственника.

При этом существует еще одно важное положение. Предусмотрены основания для досрочного прекращения права пользования бывшим членом семьи собственника жилым помещением:

1) если право собственности на жилое помещение собственника будет прекращено, даже если установленный судом срок проживания бывшего члена семьи не истек, его право пользования жилым помещением прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение собственника;

2) если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

Данные правовые последствия возможны только на основании решения суда.

То есть при желании устранить такое обременение, как право пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника, собственнику достаточно продать указанное жилое помещение. В результате этого бывший член семьи теряет право пользования указанным жилым помещением одновременно с прекращением права собственности на него непосредственно собственника.

В тех случаях, когда в отношении бывшего члена семьи собственника принято и вступило в действие решение суда о возможности его проживания в жилом помещении, на период его проживания и пользования жилым помещением он имеет права, несет обязанности и на него возлагается соответствующая ответственность.

То есть на него, как на члена семьи собственника жилого помещения и на самого собственника, возлагаются обязанности по использованию жилого помещения по назначению и обеспечению его сохранности. При этом согласно [ст. 292 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s292.htm) члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Но ст. 19 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» устанавливает серьезное ограничение в отношении круга лиц, в отношении которых могут быть применены последствия прекращения семейных отношений с собственником жилья. Действие этих положений не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

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.

Если между собственником жилого помещения и гражданином, пользующимся жилым помещением, заключено урегулированное соглашение, в котором определены их взаимные права, обязанности и ответственность за нарушение условий соглашения, их отношения в последующем строятся и подлежат регулированию на основании указанного соглашения в соответствии с его условиями.

Когда у гражданина прекращается право пользования жилым помещением (основания для этого должны быть предусмотрены ЖК РФ, в частности, данное положение распространяется на бывших членов семьи собственника жилого помещения), он обязан освободить соответствующее жилое помещение и тем самым прекратить пользование им. Срок для освобождения вправе назначить собственник помещения.

В том случае, если указанный гражданин не выполняет указанное требование ст. 35 ЖК РФ, он подлежит выселению по требованию собственника на основании соответствующего решения суда.

Если право пользования жилым помещением у гражданина возникло в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (когда по решению суда был установлен срок для проживания бывшему члену семьи собственника), он обязан пользоваться жилым помещением по назначению, не нарушая прав и законных интересов третьих лиц (соседей). В том случае, если он допускает систематическое нарушение их прав и законных интересов или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения предупреждает данного гражданина о необходимости устранить нарушения.

Когда действия указанного гражданина влекут за собой разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения на основании ст. ст. 35, 79 ЖК РФ.

Если указанный гражданин даже после предупреждения его собственником продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, а также,  если он без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, собственник жилого помещения вправе потребовать выселения по решению суда.

**Тема 2. Право собственности в жилищной сфере.**

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Оплате жилья и коммунальных услуг и установлению основных понятий в данной сфере были посвящены ст. 55-59 ЖК РСФСР 1983 г., ст. 1, 4, 15 Основ. ФЗ от 6.05.2003 г. «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» дополнил Основы статьями, регулирующими размер оплаты жилья и коммунальных услуг (ст. 15.1), порядок оплаты жилья и коммунальных услуг гражданами (ст. 15.2), финансовую помощь на возмещение расходов организаций жилищно-коммунального хозяйства (ст. 15.3), субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг (ст. 15.4), ответственность граждан в данной сфере (ст. 15.5); меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилья и коммунальных услуг (ст. 15.6 - в редакции ФЗ от 22.08.2004 г.).

Таким образом, детальное регулирование отношений по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в принципе не является новым для российского жилищного законодательства.

В Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренной Указом Президента РФ от 28.04.1997 г. № 425, были сформулированы основные меры, направленные на упорядочение оплаты жилья и коммунальных услуг. Основными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Концепции, в частности, были названы снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг; смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования. В качестве основных способов достижения данных целей были указаны, прежде всего:

-  совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в т.ч. установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;

-  совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

В ст. 153 ЖК РФ установлена обязанность граждан и организаций по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, определен момент возникновения данной обязанности для каждого участника жилищных отношений, в т.ч. на период до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (см. ч. 3 ст. 153 ЖК РФ). Определяя обязанность граждан и организаций по осуществлению платежей в строго установленные сроки в полном объеме, Жилищный кодекс РФ, таким образом, формулирует основы платежной дисциплины в жилищной сфере.

В соответствии с абз. 3 [ст. 678 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s678.htm) наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, а также самостоятельно вносить коммунальные платежи, если договором не установлено иное. Это правило применяется и к договору социального найма (см. п. 3 [ст. 672 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s672.htm)).

Обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги предполагает, прежде всего, соблюдение плательщиками установленных законодательством сроков внесения платы. Оплата будет считаться совершенной надлежащим образом, если плательщик внесет плату в любой день до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, или в любой день до конечного срока оплаты, установленного в договоре.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги относится к обязательствам с определенным сроком исполнения, однако это не означает, что оплата не может производиться досрочно. Гражданин или организация вправе осуществить предварительную оплату жилого помещения и коммунальных услуг в счет будущих месяцев. При этом следует иметь в виду, что если сроки оплаты установлены договором, то при внесении платы они должны соблюдаться, в т.ч. при предварительной оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

В случае необходимости получения права на отсрочку или рассрочку по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, в т.ч. на изменение сроков погашения задолженности по оплате, плательщики могут обратиться за согласованием:

-  к собственнику жилья (или к уполномоченному им лицу),

-  к наймодателю, управляющим и иным организациям (имеющим перед плательщиками договорные обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг),

-  к объединению собственников жилья (если жилые помещения, за которые вносится плата, расположены в жилых домах государственного или муниципального жилищного фонда и в них созданы объединения собственников жилья) по решению наймодателя.

Обязанность нанимателя жилого помещения по договору социального найма своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги установлена п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ.

Оплата жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме означает, что в соответствии с утвержденными тарифами граждане и организации обязаны оплатить жилое помещение (о структуре платы за жилое помещение см. ст. 154 ЖК РФ), а также все виды предоставленных им коммунальных услуг за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в т.ч. газ в баллонах, отопление, приобретение и доставку твердого топлива при наличии печного отопления). Жилищный кодекс РФ предоставляет гражданам право при неиспользовании отдельных видов услуг (в связи с временным отсутствием), плата за которые рассчитывается исходя из нормативов потребления, произвести оплату с учетом пересчета платежей за период временного отсутствия (см. ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

Граждане и организации могут вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги частями за истекший месяц, но до истечения установленного срока ее внесения. Это право может быть использовано только в том случае, если иное не установлено договором социального найма, договором найма или договором с управляющей и иными организациями, имеющими перед гражданами обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг.

Граждане и организации могут по своему выбору оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме со счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами; поручать другим лицам вносить плату вместо них любыми способами, не противоречащими названным выше договорам.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1)  нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2)  арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3)  нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4)  члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5)  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 управомоченные ими лица.

В ч. 2-3 ст. 153 ЖК РФ установлен закрытый (исчерпывающий) перечень обязанных лиц по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и определены юридические факты, с которыми связано возникновение данной обязанности. Таким образом, данные нормы конкретизируют основания возникновения жилищных прав и обязанностей, установленные в ст. 10 ЖК РФ.

Среди оснований возникновения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги ЖК РФ в первую очередь называет договоры. С моментом заключения договора гражданское законодательство связывает вступление договора в силу, и именно с этого момента договор становится обязательным для сторон, заключивших его ([ст. 425 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s425.htm)).

Содержание условия о сроке действия договора, подлежащего в силу требований закона государственной регистрации, не влияет на момент, с которого договор считается заключенным. Момент заключения договора, содержащего подобное условие, определяется в соответствии с положениями ГК РФ (п. 3 ст. 433).

В случае заключения соглашения о новации и замены договора аренды в государственном или муниципальном жилищном фонде договором купли-продажи (на основании [ст. 414 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s414.htm)) с момента фактической оплаты выкупаемых помещений взимание арендной платы с арендатора прекращается. И у юридического лица, использовавшего жилое помещение на основании договора аренды, обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в этой ситуации возникает в силу приобретенного им права собственности на данное помещение.

Кодекс связывает предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива с внесением паевого взноса. Жилое помещение в домах жилищного кооператива предоставляется гражданину или юридическому лицу, принятому в члены жилищного кооператива, в пользование, а после полного внесения паевого взноса за данное помещение - в собственность.

Право собственности на жилое помещение возникает при наличии одного или нескольких юридических фактов, которые являются основаниями возникновения права собственности. Способам приобретения права собственности посвящены статьи гл. 14 ГК РФ.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации ([ст. 219 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s219.htm)).

Право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, в соответствии со [ст. 234 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s234.htm), возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности на жилое помещение может быть связан с моментом вступления в законную силу решения суда по поводу признания права собственности, например, с моментом вступления в силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку за лицом:

а)  осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку;

б)  в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (п. 3 [ст. 222 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s222.htm)).

Право собственности на наследуемое жилое помещение за наследниками признается с момента открытия наследства, независимо от времени фактического принятия такого наследства и независимо от момента государственной регистрации права наследника, когда такое право подлежит регистрации (см., например, ст. 1164, 1154, п. 4 [ст. 1152 ГК РФ](http://www.aup.ru/docs/gk/s1152.htm)).

1. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

1)  плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2)  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;

3)  плату за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

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

1)  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;

2)  плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

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.

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).

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги 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 жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), 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 или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), 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 собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

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

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.

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 соответствующие виды деятельности.

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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

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 тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

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.

1. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ 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 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 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 (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

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.

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 ЖК РФ, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 и 5 статьи 156 ЖК РФ) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

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 или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме 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.

Граждане, признанные в установленном настоящим ЖК РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) 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, устанавливаемого по правилам части 6 настоящей статьи, 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.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг является одной из мер социальной поддержки граждан Российской Федерации с низким уровнем доходов, которые в силу определенных причин не могут оплачивать жилищно-коммунальные услуги без серьезного ущерба для качества их жизни и здоровья. Особенно это актуально в период реформирования жилищно-коммунального комплекса и значительного повышения размеров платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

***Субсидия*** - это имеющая целевое назначение полная или частичная оплата предоставляемых гражданам жилого помещения и коммунальных услуг из бюджетов различных уровней.

В ч. 1 ст. 159 ЖК РФ заложен принцип расчета субсидий, согласно которому происходит переход к расчету по одному основанию. Это позволяет обеспечить строгую зависимость размера предоставляемой субсидии от размера совокупного дохода семьи. Установлено основное условие, при наличии которого граждане вправе рассчитывать на получение субсидии. Такое право возникает, если расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов таких граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, устанавливаемый субъектом Российской Федерации, позволяет рассчитать объем средств, необходимых для предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг гражданам с низким уровнем доходов.

*Прожиточный минимум* - это стоимостная оценка потребительской корзины (минимального набора продуктов питания, непродовольственных товаров и услуг, необходимых для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности), а также обязательные платежи и сборы.

Величина прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации и в субъектах Российской Федерации определяется ежеквартально на основании потребительской корзины и данных Федеральной службы государственной статистики об уровне потребительских цен на продукты питания, непродовольственные товары и услуги и расходов по обязательным платежам и сборам.

Величина прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации устанавливается Правительством РФ, в субъектах Федерации - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Сведения о величине прожиточного минимума публикуются ежеквартально в официальных изданиях Правительства РФ и в официальных изданиях органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Часть 2 ст. 159 ЖК РФ устанавливает закрытый перечень граждан, которые имеют право на получение субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Установленные здесь положения позволяют исключить возможность отказа в предоставлении субсидий гражданам, имеющим на них право, под каким бы то ни было предлогом, в т.ч. проживающим в домах частного жилищного фонда и собственникам жилых помещений.

Право на субсидии имеют граждане:

1)  пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2)  наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

3)  члены жилищных кооперативов;

4)  собственники жилых помещений.

Пользователями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, которые имеют право на получение субсидий, являются, в частности:

-  наниматели по договорам социального найма (см. гл. 7-8 ЖК РФ);

-  наниматели по договорам найма специализированных жилых помещений, предусмотренным гл. 9-10 ЖК РФ, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам.

Следует отметить, что в Положении о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, утвержденном постановлением Правительства РФ от 30.08.2004 г. № 444 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг», такое право на получение субсидий не предусмотрено для нанимателей по договору найма жилых помещений частного жилищного фонда. Согласно п. 4 данного Положения граждане, проживающие в жилом помещении на основании договора найма, заключенного с собственниками жилых помещений (физическими и юридическими лицами) частного жилищного фонда, или договора поднайма, заключенного с нанимателями жилых помещений в жилищном фонде независимо от формы собственности, не имеют права на получение субсидий.

Представляется, что данное несоответствие подзаконного правового акта Кодексу должно быть устранено путем внесения соответствующих изменений в указанное Положение или принятия нового положения о предоставлении субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или управомоченным им учреждением гражданам, указанным в части 2 ст. 159 ЖК РФ, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 ЖК РФ.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов Российской Федерации. Субъектам Российской Федерации на цели, указанные в настоящей части, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством Российской Федерации.

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

1)  нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;

2)  стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;

3)  максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Орган местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

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

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.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 ЖК РФ.

*Компенсация* - возмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации отдельным категориям граждан произведенных ими расходов, связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг.

Возмещение производится в денежной форме, при этом расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не уменьшаются на размер предоставленной компенсации.

В отличие от субсидий (которые перечисляются гражданам до наступления срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги) компенсации носят характер «последующего» возмещения, то есть они предоставляются после оплаты жилищно-коммунальных услуг в установленном порядке.