

**Межпарламентская Ассамблея государств – участников
Содружества Независимых Государств**

**СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ
ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ГОСУДАРСТВ – УЧАСТНИКОВ СОДРУЖЕСТВА
НЕЗАВИСИМЫХ ГОСУДАРСТВ И МОНИТОРИНГ
ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ**

ВВЕДЕНИЕ

Целью данной работы является сравнительно-правовой анализ жилищного законодательства государств — участников Содружества Независимых Государств и мониторинг правоприменительной практики.

При подготовке Анализа использовались документы жилищного законодательства стран СНГ, актуальные на 31 декабря 2014 года.

В тех случаях, когда в национальном законодательстве отсутствует жилищный кодекс или этот документ находится в стадии разработки или обновления (например, в Республике Таджикистан), в Анализ включались соответствующие нормы из иных нормативных правовых документов, регламентирующих положения жилищного законодательства. В частности, отдельные нюансы национальных законодательств, в том числе такие, как особенности учета иностранных граждан и льготных категорий граждан, поднайма жилых помещений, управления многоквартирными домами и т. д., анализировались по соответствующим указам глав государств, характеризующим специфику национального законодательства в рассматриваемой сфере (например, для Республики Беларусь), гражданским, земельным, градостроительным кодексам, законам (например, для Республики Таджикистан) и т. д. При этом национальными парламентами государств — участников МПА СНГ по мере выполнения работы представлялись комментарии, которые также учитывались при анализе, вводились в соответствующие фрагменты настоящего Анализа.

Достижение поставленной цели данной работы потребовало проведения сравнительно-правового анализа по следующим основным направлениям.

1. Основные положения жилищного законодательства
 - 1.1. Право на жилье — гарантирование законодательством страны
 - 1.2. Участники жилищных правоотношений
2. Общие положения об объектах жилищных прав
 - 2.1. Жилое помещение
 - 2.2. Общее имущество многоквартирного дома
3. Формы собственности на жилищный фонд и основы правового

регулирования (частный, государственный, муниципальный)

4. Предоставление жилых помещений по договору социального найма / некоммерческого найма

5. Коммерческий наем / аренда

6. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

6.1. Служебные жилые помещения

6.2. Жилые помещения в общежитиях

7. Права и обязанности собственника жилого помещения

8. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с собственником жилого помещения

9. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

9.1. Понятие общего имущества

9.2. Определение доли в праве общей собственности

9.3. Обязанности по содержанию общего имущества

9.4. Порядок управления общей собственностью

10. Управление многоквартирными домами

10.1. Выбор способа управления многоквартирным домом

10.2. Непосредственное управление

10.3. Товарищество собственников жилья

10.4. Управляющая организация

10.5. Иные способы управления

10.6. Формы самоорганизации граждан

Предметом настоящего исследования является жилищное законодательство следующих стран, входящих в состав Содружества Независимых Государств: Азербайджанская Республика, Республика Армения, Республика Беларусь, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Республика Молдова, Российская Федерация, Республика Таджикистан, Украина.

Анализ включает последовательное решение задач в рамках указанных выше согласованных направлений анализа в отношении каждого из вышеуказанных государств — участников Содружества Независимых Государств.

Мониторинг правоприменительной практики включен в вышеуказанный перечень задач в рамках основных направлений анализа.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1.1. Право на жилье — гарантирование законодательством страны

Азербайджанская Республика

Жилищное законодательство Азербайджанской Республики состоит из:

— Конституции Азербайджанской Республики;

— Жилищного кодекса Азербайджанской Республики (далее также —

Жилищный кодекс АР, Кодекс АР);

— Гражданского кодекса Азербайджанской Республики (далее — Гражданский кодекс АР);

— иных нормативных правовых актов и международных договоров, стороной в которых выступает Азербайджанская Республика.

Межгосударственные договоры, стороной в которых выступает Азербайджанская Республика, прямо применяются к регулируемым Кодексом АР жилищным отношениям (за исключением случаев, когда из международного договора вытекает требование принять для его применения внутригосударственный нормативный правовой акт).

Если нормы, установленные в международном договоре, стороной в которой выступает Азербайджанская Республика, отличаются от норм, предусмотренных жилищным законодательством, то применяются нормы международного договора.

Жилищный кодекс АР (статья 1) устанавливает следующие принципы жилищного законодательства Азербайджанской Республики.

Жилищное законодательство Азербайджанской Республики основывается на:

— созданию государственными органами и муниципалитетами условий для осуществления права граждан на жилище;

— безопасности жилища, его неприкосновенности;

— недопустимости произвольного лишения права на жилище;

— необходимости беспрепятственного осуществления прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством;

— необходимости признания равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;

— необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты;

— необходимости обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилого помещения по назначению.

Указанные принципы базируются в том числе на нижеследующих положениях Жилищного кодекса Азербайджанской Республики регламентирующих права и свободы граждан в жилищной сфере.

Каждый имеет право на неприкосновенность жилища.

Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц, иначе как в случаях, установленных законом, или на основании судебного решения.

Никто не может быть незаконно лишен жилища.

Государство поощряет жилищное строительство, принимает специальные меры по реализации права людей на жилище.

Также, на основании положений статьи 5 Кодекса АР никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования помещением, в котором он проживает, в том числе в праве получения коммунальных услуг,

иначе как в случаях, предусмотренных законодательством.

Физические и юридические лица осуществляют свои жилищные права, в том числе распоряжаются ими по своему усмотрению и в своих интересах, при этом они не должны нарушать права, свободы и законные интересы других лиц.

Лица, находящиеся на территории Азербайджанской Республики на законных основаниях, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Вместе с тем Жилищный кодекс АР (статья 3) устанавливает ряд ограничений в отношении жилищных прав:

— жилищные права могут быть ограничены на основании закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты нравственности, здоровья, прав и свобод других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства;

— ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только в случаях, предусмотренных законодательством.

Государственные органы и муниципалитеты в пределах своей компетенции создают условия для осуществления жилищных прав.

Защита жилищных прав осуществляется в судебном порядке.

Республика Армения

Нормы, устанавливающие и регламентирующие жилищные правоотношения, содержатся в:

— Гражданском кодексе Республики Армения (далее — Гражданский кодекс РА);

— Законе Республики Армения от 4 июня 2002 года № ЗР-334 «Об управлении многоквартирным домом» (далее также — Закон РА, Закон РА об управлении многоквартирным домом);

— иных нормативных правовых актов Республики Армения.

Отношения в сфере управления многоквартирными домами регулируются Законом об управлении многоквартирным домом.

Согласно статье 1 Закона РА предметом регулирования настоящего Закона являются отношения в управлении имуществом, являющимся общей долевой собственностью в многоквартирных домах.

Закон РА устанавливает:

— порядок управления общей долей собственностью собственников помещений в многоквартирных домах;

— формы управления;

— полномочия органов управления зданием;

— порядок их образования, деятельности, прекращения деятельности, а также их взаимоотношения с органами государственного управления, местного самоуправления и организациями.

Закон РА предусматривает: если международными договорами Республики Армения установлены иные нормы, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, то действуют нормы международных договоров.

Конституция Республики Армения (далее в соответствующих подразделах также — Конституция Республики) устанавливает следующие права человека и гражданина в жилищной сфере.

Каждый имеет право на неприкосновенность жилища.

Запрещается проникновение против воли человека в его жилище, за исключением случаев, предусмотренных законом. Жилище может быть подвергнуто обыску только в установленных законом случаях и порядке, решением суда (статья 24 Конституции Республики Армения).

Каждый имеет право на удовлетворительный уровень жизни для себя и своей семьи, в том числе на жилье, а также на улучшение условий жизни. Государство предпринимает необходимые меры для осуществления этого права граждан (статья 34 Конституции Республики Армения).

Основными задачами государства являются, в частности стимулирование жилищного строительства, содействие улучшению жилищных условий каждого гражданина (статья 48 Конституции Республики Армения).

Республика Беларусь

Жилищное законодательство Республики Беларусь согласно статье 3 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее также — Жилищный кодекс РБ, Кодекс РБ) состоит из:

- Жилищного кодекса Республики Беларусь;
- нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь, изданных после вступления в силу Жилищного кодекса и имеющих большую юридическую силу;
- иных актов законодательства.

Жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции Республики Беларусь.

На основании положений Конституции Республики Беларусь высшей целью государства является обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь.

Каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий.

Государство гарантирует права и свободы граждан Беларуси, закрепленные в Конституции, законах и предусмотренные международными обязательствами государства.

Граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья.

Никто не может быть произвольно лишен жилья.

Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством.

Основными принципами жилищного законодательства Республики Беларусь являются:

- обеспечение сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов;
- содействие гражданам в приобретении жилых помещений;
- предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите;
- неприкосновенность жилых помещений;
- недопустимость произвольного лишения жилых помещений;
- судебная защита жилищных прав граждан и организаций.

Задачами жилищного законодательства являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения закрепленного Конституцией Республики Беларусь права граждан Республики Беларусь на жилище, а также обеспечение использования и сохранности жилищного фонда.

Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в Жилищном кодексе РБ, то применяются правила международного договора.

Республика Казахстан

Жилищные отношения в Республике Казахстан согласно статье 1 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. № 94-І «О жилищных отношениях» регулируются:

- Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. № 94-І «О жилищных отношениях» (далее также — Закон РК, Закон РК о жилищных отношениях);
- нормами Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее — Гражданский кодекс РК);
- иным законодательством, издаваемым в соответствии с вышеупомянутыми нормативными правовыми актами.

Отношения, связанные с финансированием строительства жилья, развития и наращивания жилищного фонда, регулируются соответствующим законодательством Республики Казахстан с учетом требований, установленных Законом РК.

Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве Республики Казахстан, применяются правила международного договора.

Конституция Республики Казахстан (статья 25) устанавливает следующее.

Жилище неприкосновенно. Не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда.

Проникновение в жилище, производство его осмотра и обыска допускаются лишь в случаях и в порядке, установленных законодательством.

В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем.

Указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Кыргызская Республика

Жилищное законодательство Кыргызской Республики основывается на Конституции Кыргызской Республики и состоит из:

— Жилищного кодекса Кыргызской Республики (далее также — Жилищный кодекс КР, Кодекс КР);

— Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее — Гражданский кодекс КР);

— иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Нормы жилищного права, содержащиеся в других законах и иных нормативных правовых актах, должны соответствовать Жилищному кодексу КР.

В случае противоречия норм жилищного права, содержащихся в других законах и иных нормативных правовых актах, нормам Кодекса КР применяются нормы Кодекса КР.

К жилищным отношениям, связанным со строительством, ремонтом и переустройством жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением и оплатой коммунальных услуг, применяется соответствующее законодательство согласно требованиям, установленным Жилищным кодексом КР.

Если вступившим в установленном законом порядке в силу международным договором, участницей которого является Кыргызская Республика, определены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

Жилищное законодательство согласно статье 3 Кодекса КР основывается на следующих принципах:

— обеспечение безопасности эксплуатации жилищного фонда;

— соблюдение и защита прав и законных интересов собственников жилого помещения;

— эффективное использование жилищного фонда;

— целевое использование жилищного фонда;

— обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав;

— доступность информации о правах на жилое помещение;

- неприкосновенность жилого помещения;
- равенство всех форм собственности на жилое помещение;
- обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права на достаточное жилое помещение.

Конституция Кыргызской Республики (статьи 30 и 46) устанавливает следующие права граждан в жилищной сфере:

Каждый имеет право на жилище.

Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Каждый имеет право на неприкосновенность жилища и иных объектов, находящихся у него в собственности или ином праве. Никто не может проникать в жилище и иные объекты против воли человека, в пользовании которого они находятся.

Производство обыска, выемки, осмотра и осуществление иных действий, а также проникновение представителей власти в жилище и иные объекты, находящиеся в собственности или ином праве, допускаются лишь на основании судебного акта.

В случаях, предусмотренных законом, обыск, выемка, осмотр и осуществление иных действий, проникновение представителей власти в жилище и иные объекты, находящиеся в собственности или ином праве, допускаются без судебного акта. Законность и обоснованность таких действий подлежат рассмотрению судом.

Вышеуказанные гарантии и ограничения распространяются также на юридические лица.

Вместе с тем органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище.

Жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и в порядке, предусмотренных законом.

Республика Молдова

Жилищные отношения в Республике Молдова регулируются:

- Жилищным кодексом Молдавской Советской Социалистической Республики от 3 июня 1983 г. № 2718-Х (далее также — Жилищный кодекс Молдовы, Кодекс Молдовы);

- Гражданским кодексом Республики Молдова (далее — Гражданский кодекс Молдовы);

- иными актами жилищного законодательства.

Отношения, связанные со строительством жилых домов, регулируются соответствующими нормативными правовыми актами Республики Молдова.

Если международным договором, стороной в котором выступает

Республика Молдова, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве Республики Молдова, то применяются правила международного договора.

Задачами жилищного законодательства Республики Молдова являются регулирование жилищных отношений в целях гарантируемого Конституцией Республики Молдова права на неприкосновенность жилища (статья 29). Жилищный кодекс Молдавской Советской Социалистической Республики от 3 июня 1983 года № 2718-Х сохранял свою силу до 1 апреля 2004 года, когда были внесены поправки в связи с новым самостоятельным статусом государства. В этих документах законодательно закреплено право граждан Республики на жилище (статья 1). Дальнейшее развитие регулирования жилищных отношений, обеспечение надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также укрепления законности в области жилищных отношений получили в Законе Республики Молдова от 30 апреля 2015 года № 75 «О жилье», а Жилищный кодекс Молдавской ССР в том же году утратил свою силу.

Конституция Республики Молдова устанавливает следующие гарантии прав граждан в жилищной сфере.

Согласно статье 29 Конституции Республики Молдова жилище и место пребывания неприкосновенны. Никто не может проникать или находиться в жилище или месте пребывания лица без его согласия.

Законом допускаются отступления от вышеуказанных положений в случаях необходимости:

- исполнения ордера на арест или решения суда;
- устранения опасности, угрожающей жизни, физической неприкосновенности или имуществу лица;
- предотвращения распространения эпидемий.

Обыск и осмотр места происшествия допускаются и производятся только в соответствии с законом.

Обыск в ночное время запрещается, за исключением обыска при очевидном преступлении.

В соответствии со статьей 47 Конституции Республики Молдова государство обязано принимать меры для обеспечения любому человеку достойного жизненного уровня, необходимого для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, в том числе жилища.

На основании положений статьи 1 Жилищного кодекса Молдовы право граждан на жилище обеспечивается:

- развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда;
- содействием кооперативному и индивидуальному строительству;
- справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ;
- невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

Граждане имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо в домах жилищно-строительных кооперативов.

Граждане вправе иметь в личной собственности жилой дом (часть дома) в соответствии с действующим законодательством.

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренных законом.

Не допускается осуществление жилищных прав в противоречии с их назначением или с нарушением прав других граждан, а также прав государственных и общественных организаций.

Российская Федерация

Жилищное законодательство Российской Федерации состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также — Жилищный кодекс РФ, Кодекс РФ), содержащего основные положения российского жилищного законодательства, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления (часть 2 статьи 5 Кодекса РФ).

Право на жилище является одним из основополагающих конституционных прав, а также начал или принципов жилищного законодательства России (статья 40 Конституции Российской Федерации, статья 1 Жилищного кодекса РФ) наряду с:

- неприкосновенностью и недопустимостью произвольного лишения жилища;

- беспрепятственностью осуществления жилищных прав (прав, регулируемых жилищным законодательством);

- равенством участников регулируемых жилищным законодательством отношений (жилищных отношений) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;

- восстановлением нарушенных жилищных прав, их судебной защитой;

- обеспечением сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Жилищные права могут быть ограничены только на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в

соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством (статья 11 Жилищного кодекса РФ, статья 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Создание и обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище, а также соблюдения иных основополагающих начал жилищного законодательства возложено Жилищным кодексом РФ (часть 1 статьи 1, статья 2) на органы государственной власти и органы местного самоуправления. В целях выполнения возложенной на них обязанности данные органы:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере и стимулируют жилищное строительство (в том числе обеспечивая контроль за соблюдением требований при осуществлении жилищного строительства);

- используют в том числе бюджетные средства для улучшения жилищных условий граждан;

- предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан в жилищной сфере;

- обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

- организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта;

- осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

Жилищный кодекс РФ (статья 3) предусматривает неприкосновенность жилища: никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем граждан, и никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования им.

Вместе с тем Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс РФ) и другие федеральные законы Российской Федерации предусматривают случаи, при которых вышеуказанные действия являются правомерными (ряд таких случаев приведен ниже в качестве примера и не является исчерпывающим).

Так, например, согласно Федеральному конституционному закону от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» в случае введения чрезвычайного положения при наличии указанных в данном Федеральном конституционном законе обстоятельств указом Президента Российской Федерации о введении чрезвычайного положения могут быть предусмотрены в том числе такие меры и временные ограничения, как проверка документов, удостоверяющих личность граждан, личный досмотр, досмотр их вещей, жилища и транспортных средств.

Согласно статье 293 Гражданского кодекса РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и

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

Статья 687 Гражданского кодекса РФ предусматривает расторжение договора найма жилого помещения с последующим выселением нанимателя из жилого помещения на основании решения суд, в том числе в случаях: невнесения нанимателем платы за жилое помещение в установленные сроки, разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, его аварийного состояния.

Статьи 83–91 Жилищного кодекса РФ также содержат нормы, предусматривающие расторжение договора найма с последующим выселением.

Упомянутые в данном разделе положения Жилищного кодекса РФ в отношении права на жилище, неприкосновенности жилища, а также обязанностей органов государственной власти и местного самоуправления конкретизируют отдельные положения Конституции Российской Федерации, регламентирующие, в том числе основы конституционного строя страны, права и свободы человека и гражданина, основания их ограничения.

Конституция Российской Федерации (подпункт «к» части 1 статьи 72) включает жилищное законодательство в сферу совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Кроме того, при несоответствии норм жилищного законодательства, содержащихся в нормативных правовых актах Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям Жилищного кодекса применяются положения Кодекса (часть 8 статьи 5 Жилищного кодекса РФ).

В отношениях жилищного законодательства и норм международного права установлены следующие ограничения: если международным договором, стороной в котором выступает Российская Федерация, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора (статья 9 Жилищного кодекса РФ).

Республика Таджикистан

Право на жилье гарантировано статьей 36 Конституции Республики Таджикистан. Это право обеспечивается путем осуществления государственного, общественного, кооперативного и индивидуального жилищного строительства.

Жилищные отношения в Республике Таджикистан согласно Жилищному кодексу Республики Таджикистан (далее также — Жилищный кодекс РТ, Кодекс РТ) регулируются:

- Жилищным кодексом РТ;
- Гражданским кодексом Республики Таджикистан,
- Земельным кодексом Республики Таджикистан,
- Градостроительным кодексом Республики Таджикистан,
- законами Республики Таджикистан «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья», «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан» и иными законодательными и нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Задачами жилищного законодательства Республики Таджикистан является регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Конституцией Республики Таджикистан права граждан на жилище (статья 36), надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также укрепления законности в области жилищных отношений.

Если международно-правовыми актами установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве, то применяются правила международно-правового акта, признанные Таджикистаном.

На основании положений Конституции Республики Таджикистан (статья 22) жилище неприкосновенно. Не допускается вторжение в жилище и лишение жилища, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 11 Закона Республики Таджикистан «О правовом положении иностранных граждан» иностранные граждане, постоянно проживающие в Республике Таджикистан, имеют право на основаниях и в порядке, установленном для граждан Республики Таджикистан, получить в пользование жилое помещение в домах государственного и общественного жилищного фонда. Иностранцы не имеют права приобретать в собственность жилые здания и дома, а также другие здания, входящие в жилищный фонд (за исключением приобретения в наследство наследниками по закону), если иное не предусмотрено законами и международными правовыми актами, признанными Республикой Таджикистан.

Украина

Жилищные отношения на территории Украины регулируются:

- Жилищным кодексом Украинской ССР от 30 июня 1983 г. № 5464-X (далее также — Жилищный кодекс Украины, Кодекс Украины);
- иными актами жилищного законодательства Украины.

Отношения, связанные со строительством жилищ, регулируются соответствующим законодательством.

В случае если международным договором Украины установлены другие правила, чем те, что содержит жилищное законодательство Украины, то применяются правила международного договора.

Конституция Украины гарантирует следующие права человека в жилищной сфере.

Каждому гарантируется неприкосновенность жилища. Не допускается проникновение в жилище или в иное владение лица, проведение в них осмотра или обыска иначе как по мотивированному решению суда.

В неотложных случаях, связанных со спасением жизни людей и имущества либо с непосредственным преследованием лиц, подозреваемых в совершении преступления, возможен иной, установленный законом, порядок проникновения в жилище или в иное владение лица, проведение в них осмотра и обыска.

Каждый имеет право на жилище. Государство создает условия, при которых каждый гражданин будет иметь возможность построить жилище, приобрести его в собственность или взять в аренду.

Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и органами местного самоуправления бесплатно или за доступную для них плату в соответствии с законом.

Никто не может быть принудительно лишен жилища иначе как на основании закона, по решению суда.

Каждый имеет право на достаточный жизненный уровень для себя и своей семьи, включающий достаточное питание, одежду, жилище.

Гарантированное Конституцией Украины право на жилье согласно статье 1 Жилищного кодекса Украины:

- обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда;
- содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству;
- справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, которая предоставляется в меру осуществления программы строительства благоустроенных жилищ;
- предоставлением гражданам по их желанию денежной компенсации за надлежащее им для получения жилого помещения для категорий граждан, определенных законом;
- невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

Задачами жилищного законодательства Украины является регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантированного Конституцией Украины права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также упрочение законности в области жилищных отношений.

1.2. Участники жилищных правоотношений

Азербайджанская Республика

Жилищное законодательство согласно статье 6 Кодекса АР регулирует в

том числе отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения или прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, входящими в государственный и муниципальный жилищные фонды;

- пользования жилыми помещениями, входящими в частный жилищный фонд;

- пользования общим имуществом собственников составной части жилого здания;

- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

- учета и контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда;

- содержания жилых помещений в надлежащем состоянии и их ремонта;

- управления многоквартирными зданиями;

- создания и деятельности жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

- предоставления коммунальных услуг.

Субъектами (участниками) жилищных отношений являются:

- Азербайджанская Республика;

- Нахичеванская Автономная Республика;

- муниципалитеты;

- физические и юридические лица.

От имени Азербайджанской Республики и Нахичеванской Автономной Республики в жилищных отношениях в пределах своей компетенции выступают государственные органы.

Муниципалитеты выступают в жилищных отношениях в пределах компетенции, предоставленной им законодательным актом, устанавливающим их статус.

Положения Жилищного кодекса АР применяются и к жилищным отношениям, в которых участвуют иностранцы, лица без гражданства, юридические лица зарубежных стран, если Кодексом АР и другим законом не установлено иное.

Республика Армения

На основании положений Гражданского кодекса РА и Закона РА об управлении многоквартирным домом участниками жилищных правоотношений являются:

- физические лица;

- юридические лица;

- Республика Армения;

- муниципалитеты.

Республика Беларусь

В соответствии со статьей 2 Жилищного кодекса РБ к отношениям, регулируемым положениями настоящего Кодекса, относятся:

- защита прав граждан и организаций в области жилищных отношений в области;
- обеспечение граждан жилыми помещениями;
- учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- возникновение, осуществление и прекращение права собственности и (или) владения и пользования жилыми помещениями;
- переустройство и (или) перепланировка;
- плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением;
- выселение из жилых помещений;
- управление жилищным фондом, его распределение и эксплуатация;
- государственный учет жилых помещений, приватизация жилых помещений;
- создание и деятельность организаций застройщиков;
- отношения по совместному домовладению.

Жилищные отношения, связанные с предоставлением жилых помещений, закрепленных за государственными органами, другими государственными организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, расположенных за пределами Республики Беларусь, с владением и пользованием ими, регулируются Кодексом РБ в части, не урегулированной нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь.

Отдельной нормы, устанавливающей перечень участников жилищных отношений, Жилищный кодекс РБ не содержит.

Вместе с тем из положений Кодекса РБ следует, что к таким участникам относятся граждане и юридические лица (индивидуальные предприниматели) Республики Беларусь, Республика Беларусь, административно-территориальные единицы в составе республики.

К жилищным отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства, иностранных и международных юридических лиц (иностранных и международных организаций, не являющихся юридическими лицами), а также иностранных государств положения жилищного законодательства Республики Беларусь применяются в случае, если иное не определено международными договорами Республики Беларусь, Кодексом РБ и иными законодательными актами.

Республика Казахстан

Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения, связанные с:

- основаниями возникновения и прекращения права собственности на

жилища и права пользования ими;

- осуществлением права пользования жилищами;
- требованиями к жилищам;
- обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;
- контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда.

Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом.

Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения с участием:

- граждан;
- юридических лиц;
- государственных органов.

Иностранные юридические лица и иностранцы пользуются в Республике Казахстан правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с юридическими лицами и гражданами Республики Казахстан, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан.

Лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Казахстан, пользуются правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с гражданами Республики Казахстан.

Кыргызская Республика

На основании положений Кодекса КР жилищное законодательство регулирует отношения, в том числе связанные с:

- возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- использованием жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- использованием общим имуществом собственников помещений;
- отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда;
- учетом жилищного фонда;
- содержанием и ремонтом жилых помещений;
- переустройством и перепланировкой жилых помещений;
- управлением многоквартирными домами;
- порядком оплаты поставляемых товаров и коммунальных услуг в результате использования жилых помещений;
- осуществлением контроля и надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Субъектами жилищных правоотношений согласно статье 7 Кодекса КР являются:

- граждане Кыргызской Республики;

- иностранные граждане;
- лица без гражданства;
- юридические лица Кыргызской Республики;
- иностранные юридические лица;
- государственные органы и органы местного самоуправления.

Граждане Кыргызской Республики, иностранные граждане, юридические лица Кыргызской Республики и иностранные юридические лица вправе осуществлять строительство жилых помещений, приобретать их и распоряжаться ими в порядке, установленном законодательством.

Республика Молдова

На основании положений Жилищного кодекса Молдовы участниками жилищных правоотношений являются:

- граждане и их объединения (в том числе профсоюзные и иные общественные объединения);
- юридические лица (в том числе подведомственные (подчиненные) государственным органам предприятия, учреждения, организации, а также колхозы и другие кооперативные организации);
- государственные органы;
- органы местного публичного управления.

Российская Федерация

Жилищные отношения согласно части 1 статьи 1 Жилищного кодекса РФ — это отношения, регулируемые жилищным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, жилищные отношения составляют предмет жилищного законодательства и включают в себя в том числе (часть 1 статьи 4 Жилищного кодекса РФ) отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, общим имуществом собственников помещений
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности, а также прав и обязанностей жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, их членов;

- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт;
- формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Участниками жилищных отношений согласно части 2 статьи 4 Кодекса РФ являются:

- граждане;
- юридические лица;
- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации;
- муниципальные образования.

Положения Жилищного кодекса РФ применяются в том числе к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, что закреплено в части 3 статьи 4 Кодекса РФ. Положения данной части применяются к указанным лицам при условии, что иное не установлено Кодексом РФ или другим федеральным законом Российской Федерации.

Так, в соответствии с частью 5 статьи 49 Кодекса РФ иностранным гражданам, лицам без гражданства жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются. Также иностранным гражданам не предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (часть 12 статьи 159 Кодекса РФ).

Республика Таджикистан

На основании положений Жилищного кодекса РТ участниками жилищных правоотношений являются:

- граждане и их объединения (в том числе профсоюзные и иные общественные объединения);
- юридические лица (в том числе подчиненные государственным органам предприятия, учреждения, организации, а также колхозы и другие кооперативные организации);
- государственные органы;
- органы местной власти.

Украина

На основании положений Жилищного кодекса Украины участниками жилищных правоотношений являются:

- граждане и их объединения (в том числе профсоюзные и иные общественные объединения);
- юридические лица (в том числе государственные предприятия, учреждения, организации, а также колхозы и другие кооперативные организации);
- государственные органы;
- органы местной власти.

Общие выводы по разделу 1

Конституции всех рассматриваемых стран СНГ содержат положения, в соответствии с которыми право на жилище провозглашается одним из основополагающих конституционных прав граждан.

В качестве важных основ отмечаются неприкосновенность жилища, беспрепятственность осуществления жилищных прав, недопущение произвольного лишения жилья и широкие возможности для защиты нарушенных жилищных прав.

Также вслед за конституциями стран жилищное законодательство основывается на принципах необходимости обеспечения сохранности жилищных фондов, содействия гражданам в приобретении жилых помещений, предоставления нуждающимся гражданам государственного жилья.

Ограничения при осуществлении жилищных прав законодательство стран связывает исключительно с наличием оснований в законе и только в той мере, в которой это необходимо в целях защиты нравственности, здоровья, прав и свобод других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Структура жилищного законодательства в большинстве стран состоит из жилищного кодекса и принимаемых в соответствии с ними нормативных правовых актов. Некоторые положения в отношении рассматриваемых в настоящей работе вопросов регулируются гражданским кодексом страны.

Иная структура жилищного законодательства характерна для Армении и Казахстана, у которых нет единого документа (например, жилищного кодекса), охватывающего большинство вопросов данного Анализа. Различные вопросы регулируются отдельными законами данных стран.

Также отметим, что в Республике Молдова, Украине действует Жилищный кодекс Молдавской ССР и Украинской ССР соответственно, что может затруднять правоотношения, допускать неопределенность понятий и может иметь иные негативные последствия.

Законодательства всех стран СНГ определяют в качестве основных участников (субъектов) жилищных правоотношений:

- государство / государственные органы;

- субъекты государства — в Российской Федерации;
- административно-территориальные единицы — муниципалитеты или иные органы местного управления;
- физические и юридические лица (в качестве участников жилищных правоотношений указываются также иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица зарубежных стран, в Республике Таджикистан также указываются профсоюзные и иные объединения).

В Республике Молдова, Украине указывается также, что участниками правоотношений могут выступать объединения граждан (профсоюзные и иные).

От имени государства в жилищных правоотношениях выступают государственные органы. От имени муниципалитетов — муниципальные в рамках предоставленных им полномочий.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

2.1. Жилое помещение

Азербайджанская Республика

На основании положений Жилищного кодекса АР объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Под жилым помещением подразумевается изолированное помещение, которое считается недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечающее установленным санитарным и техническим нормам и правилам, другим требованиям законодательства).

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым оно должно отвечать, а также основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются в соответствии с законодательными актами.

Жилищный кодекс АР устанавливает следующие виды жилых помещений:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием.

Квартирой признается структурно обособленное помещение, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования многоквартирного здания и состоящее из одной или нескольких комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием.

Комнатой признается отдельная часть жилого дома или квартиры,

предназначенная для непосредственного проживания.

Жилищный кодекс устанавливает следующие ограничения в отношении использования жилого помещения.

Основным назначением жилого помещения является проживание людей в данном помещении.

Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в жилом помещении на законных основаниях физическими лицами допускается при условии, что это не нарушает права и законные интересы других лиц, а также требования, установленные для жилого помещения.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилым помещением должно осуществляться с соблюдением прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении лиц, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации.

Кроме того, в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, жилые помещения могут быть застрахованы в соответствии с законодательством.

Республика Армения

На основании положений Гражданского кодекса РА собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Члены семьи собственника жилого помещения и другие лица имеют право пользования жилым помещением, если это право зарегистрировано в порядке, установленном Законом Республики Армения «О государственной регистрации прав на имущество».

Следует отметить, что Закон РА об управлении многоквартирным домом понятие «жилое помещение» не содержит.

Законом РА установлено понятие «квартира» — площадь в здании, предусмотренная для проживания физических лиц, зарегистрированная под отдельным кодом и пронумерованная в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

При этом под многоквартирным домом понимается здание, в котором квартиры и (или) нежилые площади принадлежат на праве собственности не менее чем двум собственникам, и эти собственники имеют также долю в праве собственности на общее имущество в таком здании.

Квартира также именуется как помещение.

Собственником помещения в многоквартирном доме может являться любое физическое или юридическое лицо, Республика Армения и муниципалитеты.

Республика Беларусь

В соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь жилое помещение — это предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Жилищный кодекс РБ устанавливает следующие ограничения в отношении назначения и использования жилого помещения.

Согласно статье 14 Кодекса РБ жилое помещение предназначается для проживания граждан.

Использование жилого помещения не по назначению (в том числе размещение в жилом помещении организаций и их обособленных подразделений) допускается только после перевода его в нежилое.

Вместе с тем на условиях и в порядке, определенных Президентом Республики Беларусь, жилое помещение может являться местом нахождения частного унитарного предприятия, крестьянского (фермерского) хозяйства.

Использование жилого помещения для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности осуществляется в соответствии с Кодексом РБ с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Использование не по назначению блокированных, многоквартирных жилых домов или их части (в том числе осуществление религиозной деятельности религиозными организациями) без перевода в нежилые может осуществляться по согласованию с районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Содержание животных в квартирах многоквартирных и блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домах и на придомовых территориях многоквартирных жилых домов в качестве животных-компаньонов осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в области обращения с животными.

На основании положений Жилищного кодекса РБ к жилым помещениям относятся:

— жилой дом — капитальное строение (здание, сооружение), половину

или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений;

— многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения;

— блокированный жилой дом — жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории;

— многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории;

— изолированное жилое помещение — жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) перекрытиями, стенами, перегородками и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории;

— жилая комната — жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения);

— изолированная жилая комната — жилая комната, не связанная с другой жилой комнатой общим входом;

— неизолированная жилая комната — жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом.

Республика Казахстан

Закон РК о жилищных отношениях устанавливает понятие жилища.

Жилище — отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям

При этом под жилым помещением (квартирой) понимается отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища; под жилым домом (жилым зданием) — строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом.

Использование жилища (жилого помещения) или его части по нежилому назначению допускается на условиях, предусмотренных Законом РК, согласно которому такое использование не требует разрешения на это государственных органов.

Указанное право реализуется собственником лишь при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Если компетентные органы установят факты нарушения обязательных

норм и правил либо факты, когда использование жилища существенно нарушает права и интересы других граждан, собственник помещения может быть привлечен к предусмотренной законами Республики Казахстан ответственности с одновременным возложением на него обязанности устранить такие нарушения и их последствия.

Использование жилища не должно приводить к его разрушению или порче, нарушать условия проживания других жильцов, причинять ущерб окружающей среде.

Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме возможны с согласия собственника помещения и при наличии проекта, выполненного юридическим или физическим лицом, несущим ответственность за соответствие проекта строительным нормам и правилам. Соответствие проекта обязательным требованиям подтверждается в установленном законодательством Республики Казахстан порядке уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным Законом РК, в судебном порядке.

Кыргызская Республика

Согласно положениям Кодекса КР жилое помещение — отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира; комната в коммунальной квартире; комната в домах специализированного жилищного фонда; жилой дом передвижного жилищного фонда), предназначенная и используемая для постоянного или временного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики.

При этом под индивидуальным жилым домом понимается индивидуально-определенное жилое здание, построенное на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, используемое его собственниками или пользователями для проживания; под квартирой в многоквартирном доме — жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также подсобных помещений (кухня, туалет, ванная и другие помещения), предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием; под коммунальной квартирой — квартира, комнаты в которой принадлежат нескольким собственникам, а вспомогательные и подсобные помещения являются общей долевой собственностью собственников комнат; под комнатой в коммунальной квартире — жилое помещение в коммунальной квартире, предназначенное для использования в качестве проживания граждан.

Жилые помещения являются объектами жилищных прав.

Минимальные требования к строительству и безопасности эксплуатации жилых помещений устанавливаются соответствующими техническими регламентами.

Требования к жилым помещениям устанавливаются Кодексом КР и иными нормативными правовыми актами.

Так, согласно Кодексу КР жилые помещения предназначаются для проживания граждан. Запрещается предоставление, передача жилых помещений в многоквартирном доме для целей промышленного характера, использования их в качестве мест торговли, размещения организаций сферы обслуживания, в том числе и гостиниц, а также для любых других целей, кроме проживания.

Пользование и эксплуатация жилого помещения осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Кыргызской Республики.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

Исключение из жилищного фонда жилых помещений, непригодных для проживания, производится в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

Никто не может быть выселен из занимаемого им жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе, как по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

Непригодные для проживания жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо сносятся по решению собственника жилых помещений или уполномоченного им органа в порядке, установленном законодательством.

Право собственности и иные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации.

Собственники жилых помещений вправе осуществлять страхование жилых помещений.

Республика Молдова

Жилые дома и жилые помещения согласно статье 7 Жилищного кодекса Молдовы предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного

характера запрещается.

Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила социалистического общежития, экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях, а также в ущерб интересам общества.

Непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо такие дома сносятся в соответствии с установленным порядком.

Российская Федерация

Объектами жилищных прав согласно части 1 статьи 15 Жилищного кодекса РФ являются жилые помещения. Указанная статья, часть 2, содержит следующие признаки жилого помещения.

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). То есть это жилой дом (часть жилого дома) как индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании. Кроме того, это обособленное помещение, имеющее самостоятельный выход в какое-либо помещение, предназначенное для общего пользования, например, на лестничную площадку (в таком случае речь идет о квартире) или в общий коридор (комната в коммунальной квартире). Следует отметить, что унифицированного определения или понятия «изолированное помещение» в нормативных документах не содержится.

Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Такие требования установлены, в том числе Федеральным законом РФ от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», в соответствии со статьей 23 которого жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

Более подробно требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания помещения жилым помещением установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее в данном разделе — Положение). К указанным требованиям согласно Положению относятся в том числе нижеследующие:

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

— несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии;

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

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

— жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение);

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации (часть 4 статьи 15 Жилищного кодекса РФ). Такой порядок установлен Положением.

Признание помещения непригодным для проживания граждан (равно, как и пригодным), а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в Постановлении № 47 требованиям (пункт 7 Положения).

Жилищный кодекс РФ (статья 16) устанавливает виды жилых помещений.

К ним относятся:

— жилой дом (часть жилого дома) — индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

— квартира (часть квартиры) — 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;

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

Следует отметить, что 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 статьей 30 Жилищного кодекса РФ, статьей 288 Гражданского кодекса РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан (статья 17 Жилищного кодекса РФ, статья 288 Гражданского кодекса РФ).

Согласно статье 288 Гражданского кодекса РФ гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается, о чем говорит и часть 3 статьи 17 Жилищного кодекса РФ.

Вместе с тем согласно частям 2 и 4 статьи 17 Кодекса РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами без перевода его в нежилое помещение, если это не нарушает права и законные интересы других граждан (как совместно проживающих в этом жилом помещении, так и соседей), а также требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, которым должно отвечать жилое помещение. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 17 Жилищного кодекса РФ собственник или иной гражданин может лишь совмещать проживание в жилом помещении и осуществление какой-либо профессиональной (предпринимательской) деятельности: адвокатской или нотариальной практики, репетиторской деятельности и т. д.

Аналогичное ограничение содержится и в части 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ, согласно которой собственник вправе по своему

усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

При этом следует отметить, что наниматель согласно статье 678 Гражданского кодекса РФ обязан использовать жилое помещение только для проживания.

Действующее законодательство устанавливает определенные правовые последствия использования жилого помещения не по назначению как для собственников, так и для нанимателей жилого помещения.

Так, например, согласно статье 293 Гражданского кодекса РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, при этом после предупреждения органа местного самоуправления такой собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В отношении нанимателей статья 687 Гражданского кодекса РФ предусматривает расторжение договора найма жилого помещения с последующим выселением нанимателя из жилого помещения на основании решения суда, в том числе в случаях разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, его аварийного состояния.

В соответствии со статьей 18 Жилищного кодекса РФ, статьей 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно Федеральному закону Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, и его территориальные органы.

Таким органом согласно Указу Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 года № 1847 и постановлению Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 года № 457 является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Согласно части 2 статьи 674 Гражданского кодекса Российской Федерации ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого

помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 21 Жилищного кодекса РФ предусматривает возможность страхования жилых помещений в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с их утратой (разрушением) или повреждением в соответствии с гражданским законодательством. Важно отметить, что страхование жилых помещений является добровольным, обязательное страхование жилых помещений действующим законодательством РФ не предусмотрено.

Республика Таджикистан

На основании положений Жилищного кодекса РТ жилые дома и жилые помещения предназначаются для проживания граждан, а в установленном законом порядке, а также для использования в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Запрещается использование жилых домов и жилых помещений по нежилому назначению.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в ущерб интересам государства и общества.

При использовании жилых помещений граждане обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные требования.

Граждане обязаны использовать придомовые территории без ущерба интересам других граждан и общества.

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограниченного в праве пользования жилым помещением иначе, как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

Украина

Жилые дома и жилые помещения согласно статье 6 Кодекса Украины предназначаются для постоянного или временного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке как служебных жилых помещений и общежитий.

Предоставление помещений в жилых домах для потребностей промышленного характера запрещается.

Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в ущерб интересам общества.

2.2. Общее имущество многоквартирного дома

Азербайджанская Республика

На основании положений статьи 35 Жилищного кодекса АР собственникам помещений в многоквартирном здании принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе:

— межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

— иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы);

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

— земельный участок, на котором расположено данное здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границы и размер земельного участка, на котором расположено многоквартирное здание, определяются с учетом требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном здании владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном здании возможно только с согласия всех собственников помещений в здании путем реконструкции данного здания.

По принятому на общем собрании решению собственников помещений в многоквартирном здании объекты общего имущества в многоквартирном здании могут быть переданы в пользование иным лицам при условии, что такое решение не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В случае уничтожения, в том числе случайного разрушения, сноса многоквартирного здания собственники помещений в здании сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагалось здание, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном здании на момент уничтожения, в том числе случайного разрушения, сноса такого здания.

Республика Армения

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

- несущие конструкции здания;
- межэтажные покрытия (потолки, полы), подвалы, чердаки, технические этажи, крыша;
- обслуживающие более одного помещения и предусмотренные для единого комплексного обслуживания многоквартирного дома:
 - 1) входы, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;
 - 2) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и площади, не являющиеся собственностью других лиц.

Кроме того, собственникам помещений в многоквартирном доме могут принадлежать на праве общей долевой собственности также и квартира либо нежилая площадь в данном или другом здании, а также земельный участок, движимое, недвижимое или любое другое имущество.

Собственники помещения владеют, пользуются и распоряжаются общей долевой собственностью в соответствии с Законом об управлении многоквартирным домом.

Республика Беларусь

Жилищный кодекс РБ (статья 1) устанавливает следующее определение общего имущества.

Общее имущество — помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также:

- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения);
- групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа;
- объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

Следует отметить, что под придомовой территорией понимается земельный участок, на котором расположены жилой дом, элементы озеленения и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого жилого дома.

Управление общим имуществом согласно статье 170 Жилищного кодекса

РБ должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопроса владения и пользования этим имуществом, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам.

Управление общим имуществом может осуществляться одним из следующих способов:

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- уполномоченным лицом;
- организацией застройщиков или товариществом собственников.

Республика Казахстан

В состав общего имущества согласно статье 2 Закона РК о жилищных отношениях входят:

- части объекта кондоминиума — подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы;
- внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование;
- абонентские почтовые ящики;
- земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

При этом под кондоминиумом в Законе РК понимается форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности; под объектом кондоминиума — единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Также в Законе РК о жилищных отношениях (подпункт 50 статья 2) используется понятие общего имущества ограниченного пользования, под которым понимается передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам).

На собственников помещений (квартир) возложена обязанность по надлежащему содержанию объекта кондоминиума (совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых для обслуживания и ремонта общего имущества жилого дома (жилого здания), проводимых в целях предупреждения преждевременного износа несущих конструкций жилого дома (жилого здания).

Кыргызская Республика

Согласно статье 1 Жилищного кодекса КР в состав общего имущества собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома входят:

- помещения;
- внутридомовые сети и инженерное оборудование, в том числе оборудование связи, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля);
- строительные конструкции здания;
- другие подсобные помещения;
- придомовые земельные участки.

Под придомовым земельным участком (земельным участком при многоквартирном доме) понимается участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, внутридворовые ирригационные сети (за исключением магистральных и подающих каналов) и сети наружного освещения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики

Указанное имущество согласно статье 22 Кодекса КР являются общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Собственники имущества, находящегося в общей долевой собственности, несут бремя расходов на содержание этого имущества в объеме, соразмерном принадлежащим им долям в общем имуществе.

Республика Молдова

Понятие «общая собственность» (либо общее имущество) многоквартирного дома» в Жилищном кодексе Молдовы отсутствует.

Гражданским кодексом Молдовы (статья 355) установлены нормы в отношении общей долевой собственности на общие части многоэтажных или многоквартирных домов.

Если в здании есть предназначенные для жилья либо имеющие другое назначение площади, принадлежащие разным собственникам, каждый из них обладает правом принудительной и бессрочной общей долевой собственности на части здания, которые, будучи предназначенными для пользования площадями, не могут использоваться иначе как сообща.

Российская Федерация

Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме, его состав и правомочия собственников в отношении общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Жилищным кодексом Российской Федерации. При этом нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующим жилищные правоотношения, отдается приоритет над другими нормами законов, включая и нормы Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 8 статьи 5 Жилищного кодекса РФ).

Помимо осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им жилым помещением собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в пределах действующего законодательства Российской Федерации осуществляют права собственника в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Собственникам квартир в многоквартирном доме согласно части 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

По общему правилу, момент возникновения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме связан с моментом возникновения права собственности на жилое помещение. Жилищный кодекс РФ устанавливает возможность владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме по решению большинства собственников такого имущества. Исключение из данного правила составляют случаи принятия решений, предусмотренных отдельными частями Жилищного кодекса РФ.

В пункте 1 статьи 246 и пункте 1 статьи 247 Гражданского кодекса РФ закреплено общее правило по вопросам владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, согласно которому соответствующее правомочие осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности. Необходимость достижения соответствующего соглашения связано с реализацией правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом при наличии единогласного решения участников долевой собственности. Данное положение не препятствует установлению между участниками долевой собственности иного порядка решения таких вопросов.

На основании статей 246 и 247 Гражданского кодекса РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. В связи с чем статья 36 Жилищного кодекса РФ содержит ограничение в отношении уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме, оно возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Аналогичное ограничение установлено указанной статьей и в отношении передачи объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам. Такая передача возможна только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, и только в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

При этом вышеуказанные решения общего собрания собственников помещений должны быть приняты большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (часть 5 статьи 36 Кодекса РФ).

Такое ограничение именуется в гражданском законодательстве Российской Федерации сервитутом и подлежит государственной регистрации согласно статье 131 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса РФ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Часть 6 статьи 36 Жилищного кодекса РФ предусматривает, что в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения.

Республика Таджикистан

Согласно статье 117 Жилищного кодекса РТ двое или более граждан могут приобрести право общей собственности на жилой дом в две и более квартиры в случае совместного строительства, приобретение жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство, выкупа жилого дома в результате приватизации, внесения всей суммы паевого взноса членами кооператива и в других случаях. Каждый из указанных граждан приобретает право собственности на соответствующую квартиру, а находящиеся в общем пользовании части дома признаются их общей собственностью.

Жилищный кодекс РТ не содержит унифицированного определения понятия «общее имущество» (то, что принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме). Вопросам общей собственности посвящены отдельные главы в Гражданском и Семейном кодексах, а также Законе Республики Таджикистан «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья». Согласно статье 1 данного закона под «общим имуществом многоквартирного дома» понимается часть комплекса многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания, использования и входа в помещение, а также для нужд, тесно связанных с их назначением, то есть объекты общего использования для обслуживания более чем одного жилого помещения, включая несущие и ограждающие конструкции, лестничные площадки, лестницы, лифты, шахты лифтов, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки, крыши и кровля, механическое, техническое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, расположенные вне дома или внутри него, элементы озеленения и благоустройства, дороги, бассейны, многолетние деревья, площадки, гаражи и другие объекты дома, объединенные одним общим участком земли.

Украина

Согласно статье 177 Жилищного кодекса Украины граждане обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и другому оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правил пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Унифицированного, отдельного определения понятия «общее имущество» Жилищный кодекс Украины не содержит.

Выводы по разделу 2

Законодательством всех рассматриваемых стран СНГ жилое помещение признается объектом жилищных прав. При этом в общем под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодно для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим нормам и правилам, другим требованиям законодательства. Отметим, что рассматриваемые нормативные правовые акты Республики Армения понятия «жилое помещение» не содержат, однако именуется также как квартира.

К жилым помещениям относятся (единица жилищного фонда, виды жилых помещений):

— жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (в Азербайджанской Республике, Российской Федерации);

— жилой дом, многоквартирный жилой дом, блокированный жилой дом, многоквартирный жилой дом, изолированное жилое помещение, жилая комната, изолированная и неизолированная жилая комната (в Республике Беларусь);

— индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии (в Республике Казахстан);

— индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира; комната в коммунальной квартире; комната в домах специализированного жилищного фонда; жилой дом передвижного жилищного фонда (в Кыргызской Республике);

— жилой дом и жилое помещение (в Республике Таджикистан);

— квартира (помещение) и многоквартирный дом (данные понятия определены) (в Республике Армения).

Жилищные кодексы Республики Молдова и Украины видов жилых помещений не предусматривает.

Рассматриваемыми актами всех стран СНГ, кроме Армении, Таджикистана, Молдовы, Украины, предусматривается, что должны быть установлены требования, которым должно отвечать жилое помещение, и порядок признания помещения непригодным для проживания.

Отметим, что законодательство Республики Беларусь содержит следующие понятия:

— многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения;

— блокированный жилой дом — жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории;

— многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.

В Кыргызской Республике под многоквартирным домом понимается жилое здание, имеющее две и более квартир, а также вспомогательные помещения общего пользования (места общего пользования).

В Республике Армения многоквартирный дом — это здание, в котором квартиры и (или) нежилые площади принадлежат на праве собственности не менее чем двум собственникам, и эти собственники имеют также долю в праве собственности на общее имущество в таком здании.

Иные кодексы (например, Российской Федерации) употребляют понятие многоквартирный дом, однако определения его не дают.

Закон Республики Казахстан не содержит понятия «комната».

Основным назначением жилого помещения является проживание людей.

Вместе с тем законодательство различных стран СНГ допускает использование жилого помещения для иных целей, устанавливая определенные требования и ограничения (более подробный порядок по каждой стране описан в разделе 2.1 настоящего Анализа).

Законодательство всех стран СНГ устанавливает необходимость государственной регистрации прав на жилое помещение.

В соответствии с законодательством всех стран СНГ, помимо осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им жилым помещением, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и осуществляют права собственника в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищным кодексом РФ устанавливается специальное правило по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. В частности, кодекс допускает осуществление владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме по решению большинства собственников такого имущества.

Исключение из данного правила составляют только случаи принятия решений, предусмотренных соответствующими частями статьи 44 Жилищного кодекса РФ.

Необходимость получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме возникает только в случае уменьшения размера общего имущества в таком доме (часть 3 статьи 36, часть 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ).

Отметим, что жилищные кодексы Республики Молдова, Украины понятия «общее имущество» не содержат. Вместе с тем определенное правовое регулирование в данных странах определяется гражданскими кодексами.

3. ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Азербайджанская Республика

В соответствии со статьей 17 Жилищного кодекса АР жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Азербайджанской Республики.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц;
- государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Азербайджанской Республике;
- муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципалитетам.

В зависимости от целей использования государственный и муниципальный жилищные фонды подразделяются на:

- жилищный фонд социального использования — совокупность

предоставляемых гражданам на основе договоров социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

— специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам, установленным Кодексом АР, жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном законодательством.

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

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется в установленном законодательством порядке.

Республика Армения

Рассмотренное в рамках данного анализа законодательство Республики Армения в жилищной сфере, в том числе Гражданский кодекс РА и Закон РА об управлении многоквартирным домом, не содержит отдельных (самостоятельных) норм, устанавливающих состав и основы правового регулирования жилищного фонда Республики Армения.

Вместе с тем на основании Закона РА об управлении многоквартирным домом собственником помещения в многоквартирном доме может являться любое физическое или юридическое лицо, Республика Армения и муниципалитеты.

Республика Беларусь

Жилищный фонд в соответствии со статьей 10 Жилищного кодекса РБ состоит из государственного и частного жилищных фондов.

При этом государственный жилищный фонд включает в себя:

— республиканский жилищный фонд — часть жилищного фонда, находящаяся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

— коммунальный жилищный фонд — часть жилищного фонда, находящаяся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Государственный жилищный фонд включает в себя: жилые помещения

государственного жилищного фонда, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения, жилые помещения коммерческого использования.

Частный жилищный фонд включает в себя:

— жилищный фонд граждан — часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

— жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности — часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

Жилые помещения включаются в состав государственного или частного жилищного фондов после их государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

В случае перевода жилых помещений в нежилые, уничтожения жилого помещения и в ряде иных случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь, жилые помещения исключаются из состава государственного или частного жилищных фондов.

В состав жилищного фонда не включаются:

— дачные и садовые дома;

— номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах;

— помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством;

— передвижные объекты (вагоны, палатки и т. п.);

— самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания;

— помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения.

Статья 13 Жилищного кодекса РБ содержит ряд положений в отношении управления жилищный фондом.

Так, управление республиканским жилищным фондом осуществляется республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь и уполномоченными им, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Управление коммунальным жилищным фондом осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами в пределах их компетенции.

Управление частным жилищным фондом осуществляется непосредственно собственниками жилых помещений, организациями застройщиков, товариществами собственников и уполномоченными лицами.

Республика Казахстан

Жилищный фонд согласно положениям Закона РК о жилищных отношениях составляют находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности.

Жилищный фонд Республики Казахстан включает частный и государственный жилищные фонды:

— частный жилищный фонд — жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам и их объединениям;

— государственный жилищный фонд — жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия).

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах — отдельные помещения, используемые для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и т. п.), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом.

Принудительное изъятие (отчуждение) жилых помещений местными представительными и исполнительными органами или иными организациями в домах частного жилищного фонда и жилищного фонда государственных предприятий запрещается, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательными актами.

Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан независимо от его принадлежности осуществляется по единой для Республики Казахстан системе в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

Правительство Республики Казахстан также утверждает правила содержания жилищного фонда.

Кыргызская Республика

Согласно Жилищному кодексу КР жилищный фонд — это совокупность жилых помещений на территории Кыргызской Республики независимо от формы собственности.

На основании положений Жилищного кодекса КР жилые помещения, находящиеся на территории Кыргызской Республики, образуют жилищный фонд, который может находиться в государственной (ведомственной), муниципальной, частной и иной форме собственности.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для размещения учреждений и предприятий общественного назначения с учетом разрешенных видов использования.

Жилищный фонд в зависимости от цели использования и характера

строения подразделяется на:

- жилищный фонд в многоквартирных домах;
- индивидуальный жилищный фонд;
- специализированный жилищный фонд;
- передвижной жилищный фонд.

При этом под индивидуальным жилищным фондом понимается совокупность индивидуальных жилых домов; под специализированным жилищным фондом — совокупность жилых помещений, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, предназначенных для отдельных категорий граждан, нуждающихся в социальной поддержке; под передвижным жилищным фондом — совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности, предназначенных для граждан, утративших право собственности на свои жилые помещения в результате действий непреодолимой силы (стихийных и военных действий); под многоквартирным домом — жилое здание, имеющее две и более квартир, а также вспомогательные помещения общего пользования (места общего пользования).

Органы государственной власти и местного самоуправления обязаны создать условия для реализации гражданами права на достаточное жилое помещение через:

- поддержку жилищно-строительных кооперативов;
- предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда гражданам Кыргызской Республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий;
- развитие специализированного жилищного фонда;
- стимулирование строительства жилых помещений;
- развитие ипотечного жилищного строительства;
- строительство и развитие социальной инфраструктуры;
- установление норм и требований (стандартов) к жилому помещению;
- обеспечение защиты и сохранности прав на жилое помещение.

Государственный учет использования и сохранности жилищного фонда независимо от формы собственности, а также соответствия жилых помещений установленным требованиям осуществляется специально уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательством.

Государственный учет жилищного фонда предусматривает своевременное проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и паспортизацию, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным законом требованиям.

Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда устанавливается Правительством Кыргызской Республики.

Граждане Кыргызской Республики вправе приобретать жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда на основании и в порядке, установленных Кодексом КР и иными нормативными правовыми актами.

Республика Молдова

Находящиеся на территории Республики Молдова жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

Согласно положениям Жилищного кодекса Молдовы жилищный фонд включает:

— жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащих государству (государственный жилищный фонд);

— жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащих колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям (общественный жилищный фонд);

— жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов);

— жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).

В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям предприятиям и организациям. К таким домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

Российская Федерация

Жилищный фонд определяется Жилищным кодексом РФ (часть 1 статьи 19) как совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

В зависимости от формы собственности согласно части 2 статьи 19 Кодекса РФ жилищный фонд подразделяется на частный, государственный и муниципальный. Аналогичная классификация используется в части 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации, а также в статье 212 Гражданского кодекса РФ.

Совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц составляет частный жилищный фонд (пункт 1 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса РФ).

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).

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их

компетенции (статьи 214, 125 Гражданского кодекса РФ).

Муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления (статьи 215, 125 Гражданского кодекса РФ).

Вместе с тем действующее законодательство Российской Федерации предусматривает возможность перевода жилых помещений из одного вида жилищного фонда в другой, например, при приватизации государственного и муниципального жилищного фонда. Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище. При этом в соответствии с Федеральным законом от «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» под приватизацией жилых помещений понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

Второй критерий классификации жилищного фонда согласно части 3 статьи 19 Жилищного кодекса РФ — цель его использования. В зависимости от цели использования жилищный фонд подразделяется на: жилищный фонд социального использования, жилищный фонд коммерческого использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд.

Жилищный фонд социального использования представляет собой совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам социального найма, а также жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования.

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, за исключением жилых помещений, отнесенных законодательством к жилищному фонду социального использования и специализированному жилищному фонду.

Под специализированным жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов

предназначенных для проживания отдельных категорий граждан. К таким помещениям согласно части 1 статьи 92 Жилищного кодекса РФ относятся в том числе служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения.

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.

Жилищный фонд подлежит государственному учету (часть 4 статьи 19 Жилищного кодекса РФ).

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации согласно Положению о государственном учете жилищного фонда, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301, является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

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

Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям) (часть 5 статьи 19 Жилищного кодекса РФ).

Республика Таджикистан

Жилищный фонд согласно статье 4 Жилищного кодекса РТ образуют находящиеся на территории Республики Таджикистан жилые дома, жилые помещения, а также другие строения, зачисленные в жилищный фонд после их принятия в эксплуатацию и правовой регистрации в установленном законодательством порядке.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

В соответствии со статьей 5 Кодекса РТ жилищный фонд включает:

— государственный жилищный фонд — жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих государству;

— общественный жилищный фонд — жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих колхозам, кооперативным организациям, объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям;

— фонд жилищно-строительных кооперативов — жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам.

— индивидуальный жилищный фонд — жилые дома, находящиеся в собственности граждан, а также приватизированные жилые помещения (квартиры), находящиеся в домах государственного и общественного жилищного фонда.

В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям.

К этим домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

На основании положений статьи 6 Кодекса РТ государственный жилищный фонд находится в ведении местных органов власти (хукуматов) и ведении министерств, государственных комитетов, ведомств, предприятий, учреждений и организаций (ведомственный жилищный фонд).

В соответствии со статьей 15 Кодекса РТ государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляется:

— Правительством Республики Таджикистан;

— исполнительной властью на местах (хукуматами);

— министерствами;

— государственными комитетами и ведомствами;

— специально уполномоченными на то государственными органами в соответствии с законодательством Республики Таджикистан

Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой системе в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан (статья 23 Кодекса РТ).

Украина

На основании статьи 4 Кодекса Украины жилые дома, а также жилые помещения в других зданиях, которые находятся на территории Украины, образуют жилищный фонд.

Жилищный фонд включает:

— жилые дома и жилые помещения в других зданиях, которые принадлежат государству, — государственный жилищный фонд;

— жилые дома и жилые помещения в других зданиях, которые принадлежат колхозам и другим кооперативным организациям, их

объединениям, профсоюзным и другим общественным организациям, — общественный жилищный фонд;

— жилые дома, которые принадлежат жилищно-строительным кооперативам, — фонд жилищно-строительных кооперативов;

— жилые дома (части домов), квартиры, которые принадлежат гражданам на праве частной собственности, — частный жилищный фонд;

— квартиры в многоквартирных жилых домах, усадебные (одноквартирные) жилые дома, а также жилые помещения в других зданиях всех форм собственности, предоставляемые гражданам, которые в соответствии с законом нуждаются в социальной защите, — жилищный фонд социального назначения.

В жилищный фонд включаются также жилые дома, которые принадлежат государственно-колхозным и другим государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям. К таким домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и других потребностей непромышленного характера.

Государственный жилищный фонд согласно Кодексу Украины находится в ведении органов местного самоуправления (жилищный фонд органов местного самоуправления) и в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств (ведомственный жилищный фонд).

Жилые дома, построенные с привлечением в порядке паевого участия средств государственных предприятий, учреждений, организаций, зачисляются в жилищный фонд органов местного самоуправления, когда функции единого заказчика по сооружению этих домов выполнял уполномоченный орган государственной власти.

Выводы по разделу 3

Законодательством всех рассматриваемых стран СНГ жилищный фонд признается совокупностью всех жилых помещений, находящихся на территории страны.

По общему принципу в зависимости от формы собственности жилищный фонд во всех рассматриваемых странах СНГ, кроме Республики Таджикистан, Украины, подразделяется на частный (жилые помещения, находящиеся в собственности физических и юридических лиц) и государственный (с учетом нижеуказанных особенностей).

При этом разные страны устанавливают несколько различающиеся принципы деления жилищного фонда.

Так, в Республике Азербайджан, Кыргызской Республике, Российской Федерации жилищный фонд подразделяется на:

— частный жилищный фонд;

— государственный (республиканский) жилищный фонд (совокупность

помещений, принадлежащих на праве собственности государству (республике), а в Российской Федерации — также принадлежащих субъектам Российской Федерации);

— муниципальный (жилищный) фонд в собственности административно-территориальных единиц (жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципалитетам или иным видам административно-территориальных единиц, предусмотренных в государстве).

В Кыргызской Республике жилищный фонд может находиться также в иной форме собственности.

Иное разделение по формам собственности предусмотрено в Республике Беларусь, Республике Казахстан, где жилищный фонд разделен на две категории: частный и государственный. При этом государственный жилищный фонд включает в себя:

— республиканский (совокупность помещений, принадлежащих на праве собственности государству (республике));

— жилищный фонд в собственности административно-территориальных единиц (жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципалитетам или иным видам административно-территориальных единиц, предусмотренных в государстве).

То есть в некоторых странах жилищный фонд административно-территориальных единиц является государственным, а в некоторых — самостоятельной формой собственности.

Рассматриваемые в настоящем Анализе нормативные правовые акты Республики Армения не предусматривают какой-либо систематизации жилищного фонда, при этом в них указано, что собственником помещения в многоквартирном доме может являться любое физическое или юридическое лицо, Республика Армения и муниципалитеты.

В Республике Таджикистан определено иное деление жилищного фонда:

— государственный жилищный фонд (жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих государству);

— общественный жилищный фонд (жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих колхозам, кооперативным организациям, объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям);

— фонд жилищно-строительных кооперативов (жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам).

— индивидуальный жилищный фонд (жилые дома, находящиеся в собственности граждан, а также приватизированные жилые помещения (квартиры), находящиеся в домах государственного и общественного жилищного фонда).

В Республике Молдова, Украине жилищный фонд включает:

— государственный жилищный фонд;

— общественный жилищный фонд (жилые дома и жилые помещения в других зданиях, которые принадлежат колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и другим общественным

организациям). В Республике Молдова данный вид жилищного фонда отсутствует;

— фонд жилищно-строительных кооперативов (жилые дома, которые принадлежат жилищно-строительным кооперативам);

— частный (в Республике Молдова — индивидуальный) жилищный фонд (жилые дома (части домов), квартиры, которые принадлежат гражданам на праве частной собственности);

— жилищный фонд социального назначения (квартиры в многоквартирных жилых домах, усадебные (одноквартирные) жилые дома, а также жилые помещения в других зданиях всех форм собственности, предоставляемые гражданам, которые в соответствии с законом нуждаются в социальной защите).

В жилищный фонд включаются также жилые дома, которые принадлежат государственно-колхозным и другим государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям. К таким домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

В Кыргызской Республике отдельно выделяется также передвижной жилищный фонд совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности, предназначенных для граждан, утративших право собственности на свои жилые помещения в результате действий непреодолимой силы (стихийных и военных действий)).

В Жилищном кодексе Республике Беларусь отдельно выделяется, что в состав жилищного фонда не включаются:

— дачные и садовые дома;

— номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах;

— помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством;

— передвижные объекты (вагоны, палатки и т. п.);

— самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания;

— помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения.

В Республике Казахстан отдельно указано, что в жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах отдельные помещения, используемые для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом).

В Республике Таджикистан, Украине в жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

Законодательство всех рассматриваемых стран СНГ, кроме Республики Армения, Украины предусматривает, что жилищный фонд подлежит государственному учету по установленным правилам, включающим

необходимость проведения технической инвентаризации.

Некоторыми нормативными правовыми актами устанавливаются также органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Например, в Российской Федерации введена система государственного жилищного надзора и муниципального контроля.

4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА / НЕКОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Азербайджанская Республика

На основании положений статьи 48 Жилищного кодекса АР по договору социального найма малоимущим гражданам, которые считаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам и лицам без гражданства, если международными договорами, стороной в которых выступает Азербайджанская Республика, не предусмотрено иное.

Статья 49 Жилищного кодекса АР устанавливает понятия нормы выделения жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы жилого помещения (далее — учетная норма).

Нормой выделения жилого помещения по договору социального найма (далее — норма выделения) является минимальный размер жилого помещения, исходя из которого определяется общая площадь (размер) жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Такая норма выделения в отношении государственного жилищного фонда устанавливается соответствующим органом исполнительной власти в зависимости от достигнутого по административно-территориальным единицам Азербайджанской Республики уровня обеспеченности жилыми помещениями государственного жилищного фонда, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Норма выделения в отношении муниципального жилищного фонда устанавливается соответствующим муниципалитетом в зависимости от достигнутого на территории соответствующего муниципалитета уровня обеспеченности жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Учетной нормой жилого помещения (площади жилого помещения) является минимальный размер жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан жилым помещением в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении.

В целях обеспечения жилыми помещениями государственного жилищного фонда учетная норма устанавливается соответствующим органом исполнительной власти, а в целях обеспечения жилыми помещениями

муниципального жилищного фонда — соответствующим муниципалитетом. Размер этой нормы не может превышать размер нормы выделения, установленной данным органом или муниципалитетом.

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, установлены статьей 50 Кодекса АР.

Следующие граждане признаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма:

— не являющиеся нанимателями по договору социального найма или членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника;

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

— проживающие в помещениях, не отвечающих установленным для жилых помещений требованиям;

— граждане, являющиеся нанимателями по договору социального найма, членами семьи нанимателя, собственниками жилых помещений, членами семьи собственника, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями (если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелым хроническим заболеванием, при котором совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и данные граждане не имеют иного жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности).

Согласно статье 56 Кодекса АР жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени их принятия на учет.

Вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются:

— гражданам, жилые помещения которых признаны в предусмотренном законом порядке непригодными для проживания и не подлежащими ремонту или реконструкции;

— детям-сиротам и детям, лишенным 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) над ними, а также лицам из числа детей-сирот и детей, лишенных попечения родителей, по окончании службы в Вооруженных Силах Азербайджанской Республики или по возвращении из пенитенциарных учреждений;

— гражданам, страдающим тяжелыми хроническими заболеваниями.

Жилое помещение по договору социального найма должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего

населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы выделения.

Как указывалось ранее, жилые помещения малоимущим гражданам предоставляются по договору социального найма.

Согласно статье 59 Кодекса АР по данному договору одна сторона — собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный муниципальный орган) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Кодексом АР.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

В соответствии со статьей 61 Кодекса АР предметом договора социального найма жилого помещения является жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры).

Неизолированное жилое помещение, вспомогательные помещения, а также общее имущество в многоквартирном здании не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном здании по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом здании (статья 60 Кодекса АР).

Жилищный кодекс АР устанавливает права и обязанности наймодателя (статья 64 Кодекса АР) и нанимателя (статья 66 Кодекса АР) жилого помещения по договору социального найма.

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

Наймодатель обязан:

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

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:

- 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 здании, предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению;
- обеспечивать сохранность и надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Республика Армения

Рассмотренное в рамках данного анализа законодательство Республики Армения в жилищной сфере, в том числе Гражданский кодекс РА и Закон РА об управлении многоквартирным домом, не содержит отдельных (самостоятельных) норм, устанавливающих порядок и условия предоставления жилых помещений по договору социального найма.

Республика Беларусь

На основании положений статьи 48 Конституции Республики Беларусь гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством.

Законодательством Республики Беларусь установлено, что жилым помещением социального пользования является жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Нанимателем жилого помещения (независимо от формы собственности) может являться только гражданин Республики Беларусь.

Жилое помещение социального пользования предоставляется во владение и пользование в пределах от 15 до 20 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека. При этом жилое помещение социального пользования может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения, если оно представляет собой однокомнатную квартиру либо жилую комнату или предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов, а также при предоставлении дополнительной площади жилого помещения Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы, а также гражданам, страдающим заболеваниями, дающими им право на дополнительную площадь, другим гражданам в соответствии с законодательством (дополнительная площадь предоставляется в размере 15 квадратных метров общей площади).

Основанием для вселения в жилое помещение социального пользования

является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, который заключается с гражданином, имеющим право на получение данного жилого помещения, на основании принятого соответствующим органом решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования.

Заселенные жилые помещения социального пользования не подлежат исключению из состава жилых помещений социального пользования, кроме случаев, установленных законодательными актами. Жилые помещения социального пользования также не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договорам поднайма. Данные ограничения указываются в договоре найма жилого помещения социального пользования.

Жилое помещение социального пользования предназначается для проживания граждан, имеющих право на получение таких жилых помещений, а также членов их семей.

Жилое помещение социального пользования предоставляется по решению местного исполнительного и распорядительного органа, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющим право на получение жилого помещения социального пользования.

Право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

— независимо от доходов:

1) граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие им на праве собственности) вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания;

2) граждане, имеющие заболевания, и граждане, в составе семей которых есть дети, имеющие заболевания, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими лицами в одной комнате или однокомнатной квартире;

3) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

4) Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы;

5) ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны и инвалиды боевых действий на территории других государств;

б) граждане, в том числе уволенные в запас (отставку), из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), кроме случаев, когда инвалидность наступила в результате противоправных действий, по причине алкогольного, наркотического, токсического опьянения, членовредительства;

7) инвалиды с детства вследствие ранения, контузии, увечья, связанных с

боевыми действиями в период Великой Отечественной войны либо с последствиями военных действий;

8) граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведшего к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

9) неработающие одинокие инвалиды I и II группы;

10) неработающие одинокие пенсионеры, лица, достигшие пенсионного возраста (женщины — 55 лет, мужчины — 60 лет);

11) граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды; — в зависимости от доходов:

1) инвалиды I и II группы, за исключением инвалидов, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведшего к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, а также неработающих одиноких инвалидов I и II группы, которые обеспечиваются социальным жильем независимо от доходов;

2) граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности (инвалидность снята) или которые признаны в установленном порядке дееспособными;

3) пенсионеры, лица, достигшие пенсионного возраста (женщины — 55 лет, мужчины — 60 лет), за исключением неработающих одиноких пенсионеров, которые обеспечиваются социальным жильем независимо от доходов;

4) многодетные семьи, а также матери, которым присвоено звание «Матери-героиня» или которые награждены орденом Матери, орденом «Материнская слава» либо медалью «Медаль материнства»;

5) граждане, взявшие на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей;

6) ветераны боевых действий на территории других государств;

7) члены семей погибших (умерших) военнослужащих, партизан и подпольщиков, погибших (умерших) в годы Великой Отечественной войны и при исполнении воинских (служебных) обязанностей.

Отдельным категориям граждан из числа вышеперечисленных жилые помещения социального пользования предоставляются вне очереди (гражданам, больным активной формой туберкулеза, гражданам, жилые помещения которых вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания; детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, инвалидам и др.).

Наниматель жилого помещения социального пользования вправе вселить

в занимаемое им жилое помещение супругу (супруга), своих несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей, не имеющих в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма.

В случае выезда нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти такой договор расторгается либо прекращается.

Жилищное законодательство предусматривает последствия прекращения договора найма жилого помещения социального пользования в отношении членов семьи выбывшего нанимателя.

В случае обеспеченности членов семьи нанимателя жилым помещением общей площадью 15 квадратных метров и более (в г. Минске — 10 квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, они подлежат выселению из жилого помещения социального пользования в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Если совершеннолетние нетрудоспособные члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью 15 квадратных метров и более (в г. Минске — 10 квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Если трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью 15 квадратных метров и более (в г. Минске — 10 квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на срок до 10 лет.

В течение указанного срока гражданам, проживающим в данном жилом помещении, предоставляется внеочередное право на улучшение жилищных условий путем строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой.

По истечении срока действия вышеуказанного договора, жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав жилых помещений коммерческого использования.

Право на получение жилого помещения социального пользования

возникает у граждан с даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и может быть реализовано только один раз, за исключением случаев предоставления жилого помещения социального пользования при выселении из другого жилого помещения социального пользования, а также при улучшении жилищных условий отдельных категорий малообеспеченных граждан, при условии сдачи ранее занимаемого жилого помещения социального пользования.

Республика Казахстан

В соответствии со статьей 25 Конституции Республики Казахстан в Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Закон РК о жилищных отношениях (статья 67) устанавливает условия предоставления жилища из государственного (коммунального) жилищного фонда.

Жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованные местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте. Для постановки на учет граждан Республики Казахстан в городах республиканского значения, столице требуется постоянное проживание не менее трех лет.

Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых являлось предметом ипотеки по ипотечным жилищным займам и приобретено местным исполнительным органом в соответствии с законодательством Республики Казахстан о жилищных отношениях.

К социально защищаемым слоям населения согласно статье 68 Закона РК относятся:

- инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные к ним;
- инвалиды 1 и 2 групп;
- семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
- лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний;
- пенсионеры по возрасту;
- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие 29 лет, потерявшие родителей до совершеннолетия;
- оралманы;
- лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- многодетные семьи;

— семьи лиц, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка;

— неполные семьи.

Согласно статье 69 Закона РК граждане признаются нуждающимися в жилье, если:

— они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан при постановке на учет и на момент предоставления жилища из коммунального жилищного фонда или жилищного фонда государственного предприятия;

— они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте при постановке на учет и на момент предоставления жилища из жилищного фонда государственного учреждения;

— жилище, в котором проживает семья, не отвечает нормативным санитарным и техническим требованиям;

— в смежных, неизолированных помещениях проживают две и более семей;

— в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по списку заболеваний, утвержденному в установленном законодательством порядке), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

В соответствии со статьей 70 Закона РК гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилище до вступления в брак.

Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде установлен главой 10 Закона РК.

В соответствии со статьей 71 Закона учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется по месту жительства местным исполнительным органом района, города областного значения, города республиканского значения, столицы.

На учет ставятся граждане, перечисленные в вышеуказанной статье 67 Закона РК.

Согласно статье 74 Закона РК жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется гражданам, состоящим на учете нуждающихся, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

В соответствии со статьей 75 Закона РК указанные жилища предоставляется в размере не менее 15 квадратных метров и не более 18 квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии-

Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном в установленном законодательством порядке, предоставляется отдельная дополнительная комната.

Согласно статье 77 Закона РК жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется по решению местного исполнительного органа по месту жительства заявителя на основании решения жилищной комиссии.

На основании указанного решения заключается договор найма жилища, который заключается в трех экземплярах и хранится в администрации государственного учреждения (предприятия), местном исполнительном органе и у заявителя, являясь единственным документом, предоставляющим заявителю право на вселение в жилище.

Согласно статье 80 Закона РК данный договор заключается между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия или государственного учреждения (наймодателем) и гражданином (нанимателем) в письменной форме. Такие договоры не подлежат государственной регистрации.

В соответствии со статьей 81 Закона РК предметом договора найма (поднайма) жилища в государственном жилищном фонде или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, является отдельное жилище.

При этом жилая комната, имеющая выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире не могут быть самостоятельным предметом договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Кыргызская Республика

На основании Конституции Кыргызской Республики органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище.

Жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и в порядке, предусмотренных законом.

Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно статье 38 Жилищного кодекса КР

осуществляется собственниками жилых помещений на возмездной основе в срочное пользование сроком на 10 лет.

Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Предоставляемые жилые помещения должны находиться в черте данного населенного пункта, где лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий, ранее состояло на учете.

Не допускается предоставление освободившихся жилых помещений в аварийных и ветхих домах, бараках, подвалах и других, не приспособленных для жилья строениях, а также в домах, подлежащих сносу, капитальному ремонту либо переводу в нежилые.

Жилое помещение предоставляется гражданам не ниже нормы жилой площади. Такая норма устанавливается Правительством Кыргызской Республики и не может быть менее 12 квадратных метров на одного человека

Жилые помещения предоставляются гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте, как правило, на одну семью.

Предоставление жилых помещений производится гражданам Кыргызской Республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности.

На основании статьи 39 Кодекса КР нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане Кыргызской Республики:

— имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже уровня, определенного решением соответствующего уполномоченного государственного органа или представительного органа местного самоуправления, с учетом обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте;

— проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

— не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи, близкого родственника, проживающего совместно с ним, жилого помещения и проживающие на территории данной административно-территориальной единицы не менее трех лет для городов республиканского подчинения, а на остальных территориях — не менее одного года;

— не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи земельного участка, ранее предоставленного под индивидуальное жилищное строительство на территории населенного пункта, в котором они проживают;

— проживающие в коммунальных квартирах, имеющие в составе семьи больных, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание в одной квартире невозможно;

— проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

— не совершавшие в течение последних пяти лет гражданско-правовых

действий, направленных на ухудшение своих жилищных условий, выразившихся в отчуждении имеющихся в собственности жилых помещений.

Согласно статье 40 Кодекса КР учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих в организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу в организациях в связи с уходом на пенсию.

В соответствии со статьей 41 Кодекса КР принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту жительства производится решением уполномоченного государственного органа или исполнительного органа местного самоуправления при наличии заключения комиссии по жилищным вопросам, а по месту работы — совместного решения администрации и профсоюзного комитета организации.

Согласно статье 43 Кодекса КР очередность предоставления жилых помещений определяется по времени принятия на учет.

При этом преимуществом в сроках получения жилых помещений пользуются семьи, наиболее остро нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Дети с ограниченными возможностями здоровья, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, если индивидуальная программа реабилитации предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести самостоятельную жизнь при достижении ими 18 лет, а также дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе учреждениях социального обслуживания, детских домах, обеспечиваются в первоочередном порядке жилым помещением.

На основании статьи 44 Кодекса КР вне очереди жилые помещения предоставляются:

- 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 Кыргызской Республики или по возвращении из мест лишения свободы.

Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, производится уполномоченными органами на основе договора имущественного найма, форма и существенные условия которого установлены Гражданским кодексом КР.

Пользование жилым помещением по договору имущественного найма осуществляется в соответствии с договором имущественного найма жилого помещения с учетом требований, установленных Кодексом КР.

Согласно статье 542 Гражданского кодекса КР по договору

имущественного найма (аренды) наймода́тель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании положений статьи 49 Жилищного кодекса КР договор имущественного найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключается в письменной форме между наймодателем — уполномоченным государственным органом или исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и нанимателем — гражданином.

Объектом договора имущественного найма является жилое помещение.

Не могут быть объектом договора имущественного найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т. п.).

Жилищный кодекс КР устанавливает следующие права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения (статьи 50 и 51, соответственно)

Наймодатель вправе требовать от нанимателя:

- своевременного внесения платы за жилое помещение;
- бережного и аккуратного использования жилого помещения;
- соблюдения правил пользования жилым помещением и вспомогательными помещениями общего пользования.

Наймодатель обязан:

- передать жилое помещение в состоянии, пригодном для его использования;
- соблюдать условия договора имущественного найма;
- расторгнуть договор имущественного найма в случае нарушения нанимателем правил проживания и причинения вреда другим лицам;
- 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 предоставленное жилое помещение;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Наниматель жилого помещения в свою очередь имеет право:

- пользоваться жилым помещением;
- из собственных средств улучшать условия использования жилого помещения в виде проведения телефона и других коммуникаций с согласия наймодателя;
- требовать проведения капитального ремонта жилого помещения наймодателем.

При этом наниматель жилого помещения обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Кодексом КР и иными нормативными правовыми актами;
- обеспечивать сохранность нанимаемого жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные

услуги;

- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- при условии непродления договора имущественного найма в течение двух недель со дня письменного предупреждения наймодателем освободить занимаемое жилое помещение.

Республика Молдова

На основании положений Жилищного кодекса Молдовы граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фондов. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте, как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

- имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже установленного уровня;
- проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда или по договорам найма в домах, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, либо в домах индивидуального жилищного фонда и не имеющие другого жилого помещения;
- проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;
- проживающие в жилом доме (жилом помещении), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;
- проживающие по две и более семьи в одной комнате;
- в семье которых имеется лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболевания и нуждающееся в связи с этим в проживании в изолированной комнате;
- проживающие в служебных жилых помещениях;
- в семье которых, кроме супругов, имеются лица разного пола старше девяти лет, вынужденные проживать в одной комнате, если предметом договора найма жилого помещения является одна комната, однокомнатная или двухкомнатная квартира.

Для инвалидов Великой Отечественной войны, семей погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лиц, лиц пребывавших в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизан гражданской и Великой Отечественной войн могут быть предусмотрены льготные условия отнесения их к нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий осуществляется, как правило, по месту жительства.

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан,

работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях имеющих жилищный фонд и ведущие жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

Согласно Жилищному кодексу Молдовы принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту жительства производится решением уполномоченного органа государственной власти, а по месту работы — совместным решением администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет и в зависимости от объема вводимой в эксплуатацию и освобождающейся жилой площади в данном населенном пункте.

Ряд категорий граждан имеют право на первоочередное предоставление жилых помещений.

К таким гражданам относятся в том числе:

— инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лицам;

— Герои Советского Союза, Герои Социалистического труда, а также лица, награжденные орденом Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

— лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством государства порядке, а также гражданам, в семье которых имеются лица, страдающие указанными заболеваниями.

Вне очереди жилое помещение предоставляется в том числе:

— гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;

— лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, если вселение в ранее занимаемое жилое помещение невозможно;

— иным категориям.

Жилое помещение предоставляется в пределах нормы жилой площади.

Норма жилой площади устанавливается в размере девяти квадратных метров на одного человека.

Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Предоставляемые жилые помещения должны находиться в черте данного населенного пункта.

Пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором найма жилого помещения.

Российская Федерация

Согласно положениям статьи 40 Конституции Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма урегулированы положениями глав 7 и 8 Жилищного кодекса РФ, а также главы 35 Гражданского кодекса РФ.

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

Норм, предусматривающих возможность предоставления в социальный наем жилых помещений частного жилищного фонда действующее законодательство Российской Федерации не содержит.

Малоимущим гражданам предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда.

Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда относится к полномочиям органов местного самоуправления

Кроме того, Министерство регионального развития Российской Федерации приказом от 25 февраля 2005 г. № 17 утвердил Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. Учет таких граждан органами местного самоуправления осуществляется исключительно по месту жительства.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или

жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным категориям граждан. Указанные категории определяются федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации. К ним относятся в том числе инвалиды, ветераны, лица, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются органами местного самоуправления указанным категориям граждан в случае наделения данных органов соответствующими государственными полномочиями.

Следует отметить, что иностранным гражданам и лицам без гражданства жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются.

Согласно статье 50 Кодекса РФ минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, именуется нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее — норма предоставления).

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма.

Действующее законодательство содержит также такое понятие, как учетная норма площади жилого помещения (далее — учетная норма).

Учетная норма представляет собой минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Учетная норма также устанавливается органом местного самоуправления и не может быть меньше нормы предоставления.

Вместе с тем в отношении категорий граждан, которым предоставляются жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации, могут быть установлены иные учетные нормы и нормы предоставления, в случае если это предусмотрено соответствующим нормативным правовым актом.

Жилищный кодекс РФ (статья 51) устанавливает основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Граждане, признаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, если они:

— не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи таких нанимателей либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

— являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального

использования или членами семьи таких нанимателей либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника и обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

— являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи таких нанимателей 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;

— проживают в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям.

Основания признания жилого помещения не отвечающим установленным для жилых помещений требованиям определены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

Таким основанием согласно вышеуказанному положению является, в том числе наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

— ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

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

При наличии указанных оснований жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Принятие на учет осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан. Заявление подается в указанный орган по месту жительства либо через многофункциональный центр. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

При этом граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания, не подлежат ремонту или реконструкции, а также граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, имеют право на получение помещений по договорам социального найма вне очереди.

Как ранее неоднократно упоминалось, малоимущим и иным, нуждающимся в жилье гражданам, предоставление жилого помещения осуществляется по договору социального найма жилого помещения.

Согласно статье 60 Кодекса РФ в соответствии с указанным договором одна сторона — 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 (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

Таким образом, предметом договора социального найма является жилое помещение: жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры (статья 62 Кодекса РФ). Кроме того, наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме (статья 61 Кодекса РФ).

Согласно статье 62 Кодекса РФ самостоятельным предметом договора социального найма общее имущество быть не может. Аналогичное законодательное ограничение установлено в отношении неизолированного жилого помещения и помещения вспомогательного использования.

Также следует отметить, что право распоряжения переданным ему в наем жилым помещением наниматель не приобретает.

Договор социального найма заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования только в письменной форме (статья 63 Кодекса РФ).

Договор социального найма заключается без установления срока его действия (статья 60 Кодекса РФ). В связи с чем к такому договору не применяются положения статьи 683 Гражданского кодекса РФ о необходимости заключения договора найма на срок, не превышающий пяти лет. При наличии в договоре социального найма подобных условий такой договор следует рассматривать как недействительный.

Жилищный кодекс РФ (статьи 65 и 67) устанавливает права и обязанности наймодателя, а также права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом он обязан:

- 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 в наем жилое помещение;

— осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

— обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наниматель в свою очередь имеет право:

— 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.

Также наниматель жилого помещения обязан:

— использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ;

— обеспечивать сохранность и 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.

Республика Таджикистан

На основании положений Жилищного кодекса РТ граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда.

Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Республики Таджикистан), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

— имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже установленного законодательством уровня;

— проживающие по договору поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда или по договорам найма (поднайма) в домах, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, либо в домах индивидуального жилищного фонда и не имеющие другого помещения в данном населенном пункте;

— проживающие в комнате или смежных неизолированных комнатах лиц, не составляющих одной семьи, не независимо от родственных отношений;

— проживающие в общежитиях, за исключением сезонных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

— проживающие в жилом доме (жилом помещении), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

— проживающие в неблагоустроенной квартире, в одной комнате или смежных комнатах с другими членами семьи, а также необеспеченные дополнительной жилой площадью лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний;

— проживающие в одной комнате лица разного пола старше семи лет, кроме супругов;

— проживающие в служебных жилых помещениях;

— проживающие в квартире лица, не составляющие одну семью, при отсутствии между ними родственных отношений;

— проживающие в качестве членов семьи арендаторов без включения в договор аренды, членов жилищного кооператива без права на часть паевого накопления, членов семьи собственника дома или квартиры без права собственности на жилое помещение.

— являющиеся инвалидами Великой Отечественной войны, членами семьи погибших или пропавших без вести, воинов (партизанов) и приравненными к ним в установленном порядке лица.

Учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства в соответствующем исполнительном органе.

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство, или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию также и по месту жительства.

Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

Ряд граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеет право на первоочередное предоставление жилых помещений.

К таким гражданам относятся в том числе:

— инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лица;

— герои Таджикистана, герои Советского Союза, герои социалистического труда.

Вне очереди жилое помещение предоставляется в том числе:

- гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;
- лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекунов или попечителя, если вселение в раннее занимаемое жилое помещение невозможно.

Жилое помещение предоставляется в размере 12 квадратных метров на человека.

Указанный размер является нормой предоставления жилого помещения. Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительно жилая площадь. Порядок и условия предоставления дополнительно жилой площади и перечень категории граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются законодательством Республики Таджикистан.

Жилые помещения предоставляются гражданам:

- в домах, находящихся в ведении местного органа государственной власти, по решению соответствующего исполнительного органа;
- в домах ведомственного жилищного фонда по совместному решению администрации профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному органом исполнительной власти на местах;
- в домах общественного жилищного фонда по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением об этом местному исполнительному органу, выдающему ордера на жилое помещение;
- жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций.

На основании решения о предоставлении жилого орган исполнительной власти на местах выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное помещение.

Пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилого фонда осуществляется в соответствии с договором найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем — жилищной эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии — соответствующие предприятия, организации, учреждения) и нанимателем-гражданином, на имя которого выдан ордер.

В домах государственного и общественного жилищного фонда предметом договора найма является, как правило, отдельная квартира.

Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть

комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовые и др.).

Украина

На основании положений Жилищного кодекса Украины граждане, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, которые постоянно проживают в данном населенном пункте, как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

Граждане самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда после достижения восемнадцатилетнего возраста, а также до достижения восемнадцатилетнего возраста в случае вступления в брак (с момента бракосочетания) и (или) приема на работу.

Несовершеннолетние в возрасте от 15 до 18 лет осуществляют право на получение жилого помещения по согласию родителей или попечителей.

Требующие улучшения жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов, граждане, которые имеют жилой дом (квартиру) в частной собственности, и другие граждане, которые проживают в этих домах (квартирах), обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

- обеспеченные жилой площадью ниже установленного уровня;
- проживающие в помещении, которое не отвечает установленным санитарным и техническим требованиям;
- больные тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи;
- проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда или по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов;
- проживают длительное время по договору найма (аренды) в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам на праве частной собственности;
- проживающие в общежитиях.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, берутся на учет для получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда и вносятся в единый государственный реестр граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту проживания в уполномоченном органе государственной власти.

Учет требующих улучшения жилищных условий граждан, которые работают на предприятиях, в учреждениях, организациях, которые имеют жилищный фонд и ведут жилищное строительство или принимают паевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту проживания. Наравне с ними берутся на учет граждане, которые оставили работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с выходом на пенсию.

Гражданам, которые состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения предоставляются в порядке очередности.

Очередность предоставления жилых помещений определяется по времени взятия на учет.

В первую очередь жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий, в том числе:

— семьям воинов (партизанов), которые погибли или пропали без вести, и приравненным к ним в установленном порядке лицам;

— инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих и лиц рядового и начальствующего состава Государственной службы специальной связи и защиты информации Украины;

— Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

— лицам, которые болеют тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний.

Вне очереди жилое помещение предоставляется в том числе:

— инвалидам Великой Отечественной войны и приравненным к ним в установленном порядке лицам в течение двух лет с даты принятия решения о включении их в список на внеочередное получение жилого помещения, а из них инвалидам первой группы из числа участников боевых действий на территории других государств — в течение года с определением преимущественного права инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц на получение жилых помещений перед всеми другими категориями внеочередников;

— гражданам, жилью которых вследствие стихийного бедствия стало непригодным для проживания.

Жилое помещение предоставляется гражданам в пределах нормы жилой площади (13,65 квадратного метра на одно лицо), но не меньше размера, который определяется Кабинетом Министров Украины и Федерацией профессиональных союзов Украины.

Жилое помещение, которое предоставляется гражданам для проживания, должно быть благоустроенным относительно условий данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором

найма жилого помещения.

Выводы по разделу 4

Возможность предоставления жилых помещений по договору социального найма исходит из конституционного положения об осуществлении права на жилище.

По общему правилу малоимущим, иным указанным в законах гражданам, нуждающимся в жилище (нуждающимся в улучшении жилищных условий), оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. При этом наниматель не приобретает право распоряжения переданным ему в наем жилым помещением.

Все рассматриваемые страны СНГ, кроме Республики Армения, предусматривают возможность предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

В соответствии с рассматриваемыми в настоящем Анализе жилищными кодексами по договору социального найма жилые помещения предоставляются следующим категориям граждан:

— малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, — в следующих странах:

1) в Азербайджанской Республике;

2) в Российской Федерации (при этом уточняется, что к такой категории относятся граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению);

3) в Республике Казахстан (при этом указывается, что предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте (независимо от срока проживания) и относящимся к малоимущим социально защищаемым слоям населения);

— граждан, имеющих право на получение такого жилого помещения (общие понятие, не определяются как малоимущие), — в Республике Беларусь;

— нуждающимся в улучшении жилищных условий, в том числе малообеспеченным:

1) в Кыргызской Республике;

2) в Республике Таджикистан, Республике Молдова, Украине (дополнено, что жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте);

— нуждающимся в жилье государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности. Предоставляемые им жилища, кроме

жилищ, арендованных местным исполнительным органом, приравниваются к служебным, — в Республике Казахстан;

— иным категориям — в Российской Федерации (указанные категории определяются федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации; к ним относятся в том числе инвалиды, ветераны, лица, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС).

В Жилищном кодексе РФ отдельно уточнено, что иностранным гражданам и лицам без гражданства жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются. Азербайджанская Республика также упоминает об этом, однако делает исключения для соответствующих международных договоров.

Законодательство Азербайджанской Республики и Российской Федерации предусматривает, что по договору социального найма жилые помещения предоставляются по норме предоставления (выделения). Такая норма устанавливается на уровне единицы административно-территориального деления (муниципалитета). Также законодательство указанных в данном абзаце стран содержит и понятие учетной нормы — минимального размера жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан в жилом помещении в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся.

В Жилищном кодексе Республики Беларусь установлены пределы нормы предоставления, а именно: от 15 квадратных метров (минимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) до 20 квадратных метров (максимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) общей площади жилого помещения на одного человека. Превышение указанной максимальной нормы возможно, если жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру или жилую комнату либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов, а также в отдельных случаях — при предоставлении дополнительной площади жилого помещения, в том числе в отношении Героев Беларуси, Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда.

Законом Республики Казахстан предусматривается, что жилища предоставляются в размере не менее 15 квадратных метров и не более 18 квадратных метров полезной площади на одного человека, но не менее однокомнатной квартиры. При этом малоимущим социально защищаемым гражданам, не находящимся на государственной или воинской службе, а также не работающим в бюджетных организациях (учреждениях), жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде может быть предоставлено в размере, определяемом Правительством Республики Казахстан, но не менее санитарной нормы жилой площади на человека, действующей в республике, и не менее одной жилой комнаты.

В Кыргызской Республике жилое помещение предоставляется гражданам не ниже нормы жилой площади. Такая норма устанавливается Правительством

Кыргызской Республики и не может быть менее 12 квадратных метров на одного человека.

В Республике Таджикистан установленная норма предоставления определяется также в 12 квадратных метров. При этом законодательством должны быть определены категории граждан, имеющих право на получение сверх нормы предоставления.

В Украине норма жилой площади определяется Кабинетом Министров Украины и Федерацией профессиональных союзов Украины, но не менее 13,65 квадратного метра на одно лицо.

В Республике Молдова норма жилой площади устанавливается в размере 9 квадратных метров на одного человека.

Нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма признаются:

— граждане, не являющиеся нанимателями по договору социального найма или членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника (в Азербайджанской Республике, Республике Казахстан, Российской Федерации);

— граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, при их обеспеченности общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (в Азербайджанской Республике, Кыргызской Республике, Российской Федерации);

— граждане, не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи, близкого родственника, проживающего совместно с ним, жилого помещения и проживающие на территории данной административно-территориальной единицы не менее трех лет для городов республиканского подчинения, а на остальных территориях — не менее одного года; не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи земельного участка, ранее предоставленного под индивидуальное жилищное строительство на территории населенного пункта, в котором они проживают (в Кыргызской Республике);

— граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью ниже установленного законодательством уровня (в Республике Молдова, Республике Таджикистан, Украине);

— граждане, проживающие по договору поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда или по договорам найма (поднайма) в домах, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, либо в домах индивидуального жилищного фонда и не имеющие другого помещения в данном населенном пункте (в Республике Молдова, Республике Таджикистан);

— граждане, проживающие в общежитиях (в Украине), за исключением сезонных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением (в Республике Молдова, Республике Таджикистан);

— граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, если в составе их семьи имеется больной, страдающий

тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно (в Азербайджанской Республике, Республике Беларусь, Республике Казахстан, Кыргызской Республике, Российской Федерации);

— больные тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи (в Республике Молдова, Украине);

— граждане, у которых в смежных, неизолированных помещениях проживают две и более семей (в Республике Казахстан, Республике Молдова, Республике Таджикистан);

— граждане, проживающие в неблагоустроенной квартире, в одной комнате или смежных комнатах с другими членами семьи, а также необеспеченные дополнительной жилой площадью лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (в Республике Таджикистан);

— граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям (в Азербайджанской Республике, Республике Казахстан, Кыргызской Республике, Российской Федерации, Республике Молдова, Республике Таджикистан, Украине);

— граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие им на праве собственности) вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания (в Республике Беларусь). Лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в Республике Казахстан);

— дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак до достижения совершеннолетнего возраста, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (в Республике Беларусь);

— дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие 29 лет, потерявшие родителей до совершеннолетия (в Республике Казахстан);

— Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы (в Республике Беларусь);

— ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий на территории других государств (в Республике Беларусь);

— граждане, в том числе уволенные в запас (отставку), из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), за исключением случаев, когда инвалидность наступила в результате противоправных действий, по причине алкогольного, наркотического, токсического опьянения, членовредительства (в Республике Беларусь);

— инвалиды с детства вследствие ранения, контузии, увечья, связанных с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны либо с последствиями военных действий (в Республике Беларусь);

— инвалиды Великой Отечественной войны, семьи погибших или пропавших без вести, воинов (партизаны) и приравненные к ним в установленном порядке лица (в Республике Таджикистан).

— граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями (в Республике Беларусь);

— неработающие одинокие инвалиды I и II группы (в Республике Беларусь, Республике Казахстан).

— неработающие одинокие пенсионеры, граждане, достигшие пенсионного возраста (в Республике Беларусь), пенсионеры по возрасту (в Республике Казахстан);

— граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды (в Республике Беларусь, Республике Казахстан).

— оралманы — иностранцы или лица без гражданства казахской национальности, постоянно проживавшие на момент приобретения суверенитета Республикой Казахстан за ее пределами и прибывшие в Казахстан в целях постоянного проживания (в Республике Казахстан);

— многодетные семьи (в Республике Казахстан);

— семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка (в Республике Казахстан);

— неполные семьи (в Республике Казахстан);

— граждане, проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением (в Кыргызской Республике);

— граждане, не совершавшие в течение последних пяти лет гражданско-правовых действий, направленных на ухудшение своих жилищных условий, выразившихся в отчуждении имеющихся в собственности жилых помещений (в Кыргызской Республике).

— проживающие в одной комнате лица разного пола старше семи лет, кроме супругов (в Республике Таджикистан);

— граждане, в семье которых, кроме супругов, имеются лица разного пола старше девяти лет, вынужденные проживать в одной комнате, если предметом договора найма жилого помещения является одна комната, однокомнатная или двухкомнатная квартира (в Республике Молдова);

— граждане, проживающие в служебных жилых помещениях (в Республике Молдова, Республике Таджикистан);

— проживающие в квартире лица, не составляющие одну семью, при отсутствии между ними родственных отношений (в Республике Таджикистан);

— граждане, проживающие в качестве членов семьи арендаторов без включения в договор аренды, членов жилищного кооператива без права на часть паенакоплений, членов семьи собственника дома или квартиры без права собственности на жилое помещение (в Республике Таджикистан);

— граждане, проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда или по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов (в Украине);

— граждане, проживающие длительное время по договору найма (аренды) в домах (квартирах), которые принадлежат гражданам на праве частной собственности (в Украине).

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет. При этом законодательством отдельных стран указываются категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений в первую очередь и вне очереди. Так, отдельно указано, что вне очереди имеют право на получение жилья по договору социального найма:

— граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания, не подлежащими ремонту или реконструкции (в Азербайджанской Республике, Российской Федерации, Республике Таджикистан);

— граждане, жилью которых вследствие стихийного бедствия стало непригодным для проживания (в Республике Молдова, Украине);

— граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний (в Азербайджанской Республике, Российской Федерации);

— дети-сироты и дети, лишенные 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) над ними, а также лицам из числа детей-сирот и детей, лишенных попечения родителей, по окончании службы в Вооруженных Силах или по возвращении из пенитенциарных учреждений (в Азербайджанской Республике, Кыргызской Республике);

— больные активной формой туберкулеза (в Республике Беларусь);

— граждане, не подлежащие выселению из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения, с которыми заключен договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда на срок до 10 лет, и имеющие право на получение жилого помещения социального пользования и иным категориям в соответствии с законодательством (в Республике Беларусь);

— лица, возвратившиеся из государственного детского учреждения, от родственников, опекунов или попечителя, если вселение в ранее занимаемое жилое помещение невозможно (в Республике Молдова, Республике Таджикистан).

— инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним в установленном порядке лица в течение двух лет с даты принятия решения о включении их в список на внеочередное получение жилого помещения, а из них инвалиды первой группы из числа участников боевых действий на территории других государств — в течение года с определением преимущественного права инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц на получение жилых помещений перед всеми другими категориями внеочередников (в Украине);

В Республике Беларусь граждане из числа определенных категорий вправе претендовать на получение жилых помещений социального пользования только при наличии оснований для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий.

В Кыргызской Республике дети с ограниченными возможностями здоровья, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, если индивидуальная программа реабилитации предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести самостоятельную жизнь при достижении ими 18 лет, а также дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе учреждениях социального обслуживания, детских домах, обеспечиваются в первоочередном порядке жилым помещением.

Предметом договора социального найма жилого помещения являются:

— жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры (в Азербайджанской Республике, Российской Федерации);

— жилой дом, квартира, жилая комната (в Республике Беларусь);

— отдельное жилище, за исключением жилой комнаты, имеющей выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире (в Республике Казахстан);

— жилое помещение, за исключением части комнаты или комнаты, связанной с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т. п.) (в Кыргызской Республике);

— как правило, отдельная квартира. При этом не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовые и др.) (в Республике Таджикистан).

Законодательством некоторых стран СНГ отдельно указывается о сроке договора. Так, договор социального найма заключается без установления срока его действия в Азербайджанской Республике, Российской Федерации.

В Кыргызской Республике установлен предельный десятилетний срок договора социального найма.

Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору социального найма перечисляются в жилищных кодексах Азербайджанской Республики, Кыргызской Республике, Российской Федерации.

5. КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ / АРЕНДА

Азербайджанская Республика

Положения, регламентирующие коммерческий наем либо устанавливающие порядок использования жилых помещений коммерческого жилищного фонда, как и сами понятия «коммерческий жилищный фонд», «коммерческий наем» в Жилищном кодексе АР отсутствуют.

Вместе с тем собственник жилого помещения вправе предоставить в пользование физическим или юридическим лицам принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в том числе на основании договора найма.

По договору имущественного найма наймодатель обязуется предоставить нанимателю вещь в пользование, а наниматель — уплачивать за это наймодателю наемную плату.

Республика Армения

Согласно статье 222 Гражданского кодекса РА жилое помещение может сдаваться его собственником в аренду на основании договора.

Вопрос аренды жилого помещения урегулирован нормами параграфа 5 главы 35 Гражданского кодекса РА.

По договору аренды жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (арендодатель) — обязуется предоставить другой стороне (арендатору) жилое помещение за плату во владение и пользование.

Арендатором по договору аренды жилого помещения могут быть граждане, юридические лица, Республика Армения и муниципалитеты.

Объектом договора аренды жилого помещения может быть жилое помещение, пригодное для постоянного проживания: квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома.

Арендатор жилого помещения в многоквартирном доме наряду с использованием жилым помещением имеет право пользоваться общим имуществом собственников квартир в многоквартирном доме.

Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме на срок, определенный договором, а также подлежит нотариальному удостоверению.

Права, возникающие из такого договора, подлежат государственной регистрации.

Размер арендной платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон.

Арендодатель по договору аренды обязан:

— предоставить арендатору свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;

— осуществлять надлежащую эксплуатацию жилой площади, на которой

находится сданное в аренду жилое помещение;

— производить капитальный ремонт сданного в аренду жилого помещения (если иное не предусмотрено договором аренды жилого помещения);

— оказывать за плату необходимые коммунальные услуги или обеспечивать их оказание, проводить ремонт общего имущества многоквартирного дома и устройств, обеспечивающих оказание коммунальных услуг.

Арендатор при этом обязан:

— обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;

— производить текущий ремонт сданного в аренду жилого помещения (если иное не предусмотрено договором);

— своевременно вносить арендную плату за жилое помещение;

— оплачивать коммунальные расходы.

Арендатор не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия арендодателя.

Республика Беларусь

В Республике Беларусь отношения, связанные с коммерческим наймом, урегулированы Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 года № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений», а Жилищный кодекс РБ содержит только общие положения о коммерческом найме.

Жилым помещением коммерческого использования согласно статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь является жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. При этом, по общему правилу, договором найма жилого помещения является соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Фонд жилых помещений коммерческого использования формируется из числа жилых помещений коммунального жилищного фонда, а также из числа жилых помещений республиканского жилищного фонда.

Жилищным законодательством Республики Беларусь определены категории лиц, имеющих первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда. Право определять из числа своих работников категории лиц, имеющих первоочередное право на получение жилых помещений коммерческого использования республиканского жилищного фонда, предоставлено соответствующим организациям, в ведении которых находится данный фонд.

В коммунальном фонде первоочередное право на получение такого жилья

имеют граждане в связи с характером трудовых (служебных) отношений, не имеющие жилых помещений в собственности и (или) во владении и пользовании, за исключением жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам найма жилого помещения в общежитии, в населенном пункте по месту работы (службы), из числа:

— судей, прокурорских работников, а также отдельных категорий государственных служащих;

— молодых рабочих (служащих), специалистов, получивших образование за счет бюджетных средств;

— военнотружущих и приравненных к ним лиц;

— работников при назначении на должность в случае их переезда из другого населенного пункта при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены;

— ученых, профессорско-преподавательского состава учреждений высшего образования, работников организаций культуры.

При этом количество жилых помещений, предназначенных для «первоочередников», не должно превышать 40% от общего количества незаселенных жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда.

Право на получение жилых помещений коммерческого использования помимо граждан, имеющих первоочередное право на получение такого жилья, имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии заявлений от нуждающихся в улучшении жилищных условий — граждане, не состоящие на таком учете.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда заключается на срок, не превышающий пяти лет, если иное не предусмотрено законодательными актами, а в случаях предоставления жилых помещений коммерческого использования в связи с характером трудовых (служебных) отношений — на срок трудовых (служебных) отношений и подлежит обязательной регистрации в местном исполнительно и распорядительном органе.

Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

С нанимателем жилого помещения коммерческого использования, за исключением нанимателя, с которым договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда заключен на срок трудовых (служебных) отношений, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, по истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда заключается договор найма на новый срок.

Наниматели жилых помещений коммерческого использования подлежат выселению из занимаемых жилых помещений со всеми проживающими с ними членами семьи и иными лицами без предоставления других жилых помещений

в следующих случаях:

— истечение срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, кроме случаев, когда данный договор подлежит заключению на новый срок;

— наличие без уважительных причин задолженности по внесению платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги в размере двухмесячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги;

— прекращение трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей жилое помещение, — в случае, если жилое помещение коммерческого использования предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений;

— иные случаи, предусмотренные законодательными актами.

Жилые помещения коммерческого использования не подлежат приватизации, обмену, разделу, продаже, предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Республика Казахстан

На основании положений Закона РК о жилищных отношениях к коммерческому найму относится наем жилищ в частном жилищном фонде.

Собственник согласно статье 23 Закона вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянного либо временного проживания.

По договору имущественного найма (аренды) наймодаделец обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование (статья 540 Гражданского кодекса РК).

Закон РК (статья 2) устанавливает, что наймодаделец (арендодатель) — сторона в договоре найма жилища, являющаяся собственником жилища или лицом, уполномоченным собственником сдавать жилище внаем; наниматель (арендатор) — сторона в договоре найма жилища, получающая в постоянное или временное владение и пользование жилище или его часть.

Согласно статье 23 Закона РК условия проживания (срок, размер платы за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и т. п.) определяются Законом РК, а также указанным договором между наймодателем и нанимателем.

Выбор лиц, которым сдается внаем жилище, производится собственником.

Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан арендовать жилые помещения (квартиры) в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, имеющим право на получение таких помещений согласно Закону.

Закон РК предусматривает условия найма жилища, в котором не проживает собственник, а также условия найма жилища, в котором постоянно проживает собственник (статьи 24 и 25 Закона РК соответственно).

Так, жилище из частного жилищного фонда, в котором не проживает собственник, может быть предоставлено им внаем другому лицу по договору, заключенному в письменной форме.

Внаем может предоставляться отдельное жилое помещение либо отдельная пригодная для проживания комната (комнаты), отвечающие строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным требованиям.

Наниматель вправе вселять в нанятое помещение членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором найма.

Лицо, для которого жилое помещение арендовано местным исполнительным органом, не вправе вселять в него поднанимателей и временных жильцов.

Член семьи нанимателя, проживающий вместе с ним, в соответствии с условиями договора найма приобретает такое же право пользования жилым помещением, как и сам наниматель, если при вселении члена семьи между ним и нанимателем не было иного соглашения.

При переходе к другому лицу права собственности на жилище или жилой дом, в котором находится сданное внаем жилое помещение, договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилое помещение внаем.

В жилище, в котором постоянно проживает собственник, нанимателю может предоставляться внаем жилое помещение или его часть, в том числе смежная комната или часть комнаты.

При проживании в жилище нескольких собственников для сдачи жилища внаем требуется согласие всех собственников.

Наниматель без согласия собственников не вправе вселять других лиц, в том числе и членов своей семьи.

Кыргызская Республика

Согласно статье 26 Жилищного кодекса КР собственники жилых помещений вправе передавать их в срочное и бессрочное пользование на основании гражданско-правовых договоров. Указанные правоотношения регулируются договором имущественного найма.

Согласно статьям 542, 545, 547, 551 Гражданского кодекса КР по договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Договор имущественного найма заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

Договор имущественного найма заключается на срок, определенный договором. Если срок имущественного найма в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы, ее размер также определяются указанным договором.

На основании положений статей 554–556 Гражданского кодекса КР наниматель обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора имущественного найма, а если такие условия в договоре не определены, — в соответствии с назначением имущества. Наниматель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества. Наймодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в наем имущества. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, — в разумный срок.

Кроме того, согласно статье 18 Жилищного кодекса КР собственник жилого помещения (являющийся наймодателем по договору имущественного найма) обязан в одностороннем порядке расторгнуть договор срочного пользования жилым помещением в случае, если наниматель использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

Республика Молдова

Согласно положениям Жилищного кодекса Молдовы граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома), пользуются им для личного проживания и проживания членов их семей.

Гражданин, имеющий в личной собственности жилой дом, вправе вселять в этот дом других граждан, а также вправе сдать этот дом или часть дома внаем другому гражданину.

Срок действия договора найма жилого помещения и другие условия пользования жилым помещением устанавливаются соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством.

Договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, заключается в письменной форме и регистрируется в установленном порядке.

Плата за пользование жилым помещением в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, устанавливается соглашением сторон, но не может превышать предельных ставок, установленных в соответствии с действующим законодательством.

Плата за коммунальные услуги взимается (помимо платы за пользование жилым помещением) по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Сроки внесения платы за пользование жилым помещением и за

коммунальные услуги определяются соглашением сторон.

Российская Федерация

Коммерческий наем представляет собой предоставление жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования.

Жилищный фонд коммерческого использования согласно части 3 статьи 19 Жилищного кодекса РФ — это 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. Исключение составляют жилые помещения, отнесенные указанной статьей к жилищному фонду социального использования, а также к специализированному жилищному фонду (подробнее в рамках разделов 4 и 6 настоящего Анализа соответственно).

Предоставление жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования урегулировано положениями глав 34 и 35 Гражданского кодекса РФ.

Предоставление жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования осуществляется на основании договора найма жилого помещения.

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

При этом юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора (статья 671 Гражданского кодекса РФ).

Вместе с тем юридическое лицо (арендатор) может использовать жилое помещение только для проживания граждан, которые, в свою очередь, могут быть нанимателями по договору найма жилого помещения. Следует отметить, что нанимателями по договору найма вообще могут быть только граждане, что аналогично ограничению, установленному действующим законодательством РФ в отношении договора социального найма.

Помимо вышеуказанных норм гражданское законодательство Российской Федерации содержит также следующие положения, общие для договора найма жилого помещения (жилого помещения в жилищном фонде коммерческого использования) и договора социального найма.

Согласно статье 673 Гражданского кодекса РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Таким помещением может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома.

Жилое помещение должно быть пригодно для проживания граждан. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке,

предусмотренном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (ряд таких требований рассмотрен в разделе 2 настоящего Анализа).

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору найма наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться общим имуществом собственников квартир в многоквартирном доме.

Договор найма жилого помещения заключается только в письменной форме (статья 674 Гражданского кодекса РФ).

При этом переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма (статья 675 Гражданского кодекса РФ).

Вместе с тем в отличие от договора социального найма (который заключается без установления срока действия) договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет (статья 683 Гражданского кодекса РФ).

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в отношении договора социального найма законодательство таких условий не предусматривает) (статья 674 Гражданского кодекса РФ).

Гражданский кодекс РФ (статья 676) устанавливает следующие обязательства для наймодателя по договору найма.

Наймодатель обязан:

- передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;
- осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

К обязанностям нанимателя жилого помещения согласно статьям 678 и 682 Гражданского кодекса РФ относятся следующие:

- наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
- наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение в

размере и в сроки, установленные в договоре найма жилого помещения.

Республика Таджикистан

Глава 9 Жилищного кодекса РТ предусматривает договор аренды жилого помещения. Кроме того, вопросы имущественного найма (аренды) отражены в главе 33 Гражданского кодекса РТ.

Договор аренды жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается между арендодателем — жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии — соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и арендатором — гражданином, получившим жилое помещение в пользование.

По договору аренды арендодатель передает арендатору в возмездное владение и пользование индивидуальный жилой дом либо отдельную квартиру на срок полной амортизации жилого помещения.

Все обязанности по содержанию и ремонту арендованного дома (квартиры) возлагаются на арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

Перемена арендодателя не ведет к изменению договора.

В арендную плату включается соразмерная часть затрат арендодателя по содержанию дома, в котором находится арендованное помещение и амортизационные отчисления, рассчитанные по установленным нормам.

Коммунальные услуги оплачиваются арендатором по утвержденным в установленном порядке тарифам.

На основании статьи 125 Кодекса РТ для арендатора могут устанавливаться льготы по возмещению общих затрат на содержание дома и по оплате коммунальных услуг.

Кроме того, на основании статьи 110 Кодекса РТ граждане, имеющие в собственности квартиру (жилые дома), могут сдавать эти квартиры (дома) в наем другим гражданам или организациям.

Отношения, связанные с осуществлением права собственности на квартиры (жилые дома), регулируются законодательством о собственности.

Украина

Граждане, которые имеют в частной собственности дом (часть дома), пользуются им (ею) для личного проживания и проживания членов их семей и имеют право распоряжаться этой собственностью по своему усмотрению, в том числе сдавать в аренду.

Согласно Жилищному кодексу Украины наниматель пользуется жилым помещением в доме (квартире), который принадлежит гражданину на праве частной собственности, в соответствии с договором найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения заключается между владельцем дома (квартиры) и нанимателем в письменной форме и подлежит государственной

регистрации.

Предметом договора найма в доме (квартире), который принадлежит гражданину на праве частной собственности, может быть как изолированное, так и неизолированное жилое помещение (комната, связанная с другой комнатой общим входом), а также часть комнаты. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма помещения, непригодные для проживания (подвалы и тому подобное), а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и др.).

Жилое помещение сдается нанимателю на определенный срок или без указания срока.

Плата за пользование жилым помещением в доме (квартире), который принадлежит гражданину на праве частной собственности, устанавливается соглашением сторон.

Плата за коммунальные услуги взимается по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги. Сроки внесения платы определяются соглашением сторон.

Выводы по разделу 5

С учетом ограничения перечня рассматриваемых нормативных правовых актов вопросы коммерческого найма / коммерческой аренды предусмотрены законодательством всех стран СНГ.

В Республике Беларусь под жилым помещением коммерческого использования понимается жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. В Республике Таджикистан подобные правоотношения также определены и именуются как договор аренды жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Вместе с тем Жилищный кодекс РБ содержит ряд требований в отношении указанных помещений:

- жилые помещения коммерческого использования не подлежат отчуждению, если иное не определено Президентом Республики Беларусь и Кодексом РБ;

- не допускается обмен жилых помещений коммерческого использования;

- жилые помещения коммерческого использования не подлежат приватизации.

В Республике Таджикистан данный договор предоставляется в возмездное владение и пользование на срок полной амортизации жилого помещения.

В Республике Армения, Республике Беларусь, Республике Казахстан,

Республике Молдова, Российской Федерации, Республике Таджикистан (наряду с указанным выше), Украине правоотношения коммерческого найма рассматриваются как вопросы предоставления жилых помещений в частном жилищном фонде.

В законодательстве Республики Армения, Республике Казахстан, Кыргызской Республики, Республики Молдова, Российской Федерации, Украины дополнительно указывается, что договор найма жилого помещения заключается только в письменной форме.

В Российской Федерации устанавливается срок заключения договора коммерческого найма — до 5 лет.

Жилищное законодательство Республики Казахстан дает право местному исполнительному органу арендовать жилые помещения (квартиры) в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, имеющим право на предоставление таких помещений согласно Закону РК.

В Республике Армения отдельно указано, что арендатором по договору аренды жилого помещения могут быть граждане, юридические лица, Республика Армения и муниципалитеты. Вместе с тем арендодателем по договору может выступать собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. Данное положение позволяет сделать вывод, что арендовать можно помещения не только в частном жилищном фонде, но и в государственном и муниципальном, хотя напрямую это не указывается.

Отметим, что в жилищных кодексах Азербайджанской Республики, Кыргызской Республики понятие «коммерческий наем / аренда» отсутствуют. Вместе с тем существует понятие «имущественный найм», представляющий собой правоотношения по вопросам предоставления наймодателем нанимателю вещь в пользование за наемную плату, что по сути можно приравнять к коммерческому найму частного жилищного фонда.

6. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

6.1. Служебные жилые помещения

Азербайджанская Республика

Согласно статье 92 Жилищного кодекса АР служебные жилые помещения предоставляются по характеру трудовых отношений в установленных соответствующим органом исполнительной власти случаях и в порядке в связи с избранием в государственные органы или муниципалитеты или назначением на должность в них, прохождением государственной службы, в связи со службой в правоохранительных и военных органах, а также трудовой деятельностью в государственных предприятиях, и иным установленным законодательством категориям лиц.

В соответствии со статьей 103 Кодекса АР служебные жилые помещения

предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры.

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

— в отношении государственного жилищного фонда — соответствующим органом исполнительной власти Азербайджанской Республики;

— в отношении муниципального жилищного фонда — муниципалитетом.

Договор найма служебного жилого помещения охватывает период трудовых отношений, прохождения службы или пребывания на выборной должности.

Прекращение данных трудовых или служебных отношений, а также пребывания на выборной должности является основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Республика Армения

Рассмотренное в рамках данного анализа законодательство Республики Армения в жилищной сфере, в том числе Гражданский кодекс РА и Закон РА об управлении многоквартирным домом, не содержит отдельных (самостоятельных) норм, устанавливающих порядок и условия предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, в том числе служебных жилых помещений.

Республика Беларусь

С 1 апреля 2014 года в связи с изменениями структуры государственного жилищного фонда понятие «служебные жилые помещения» исключено из правового классификатора Республики Беларусь.

Жилищное законодательство Республики Беларусь не предусматривает возможности предоставления служебных жилых помещений. На период трудовых (служебных) отношений отдельным категориям граждан предоставляются жилые помещения коммерческого использования.

Республика Казахстан

Служебные жилища из государственного жилищного фонда согласно статье 109 Закона РК о жилищных отношениях предназначаются для заселения по договору найма гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы, а также гражданами Республики Казахстан и оралманами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения.

Согласно статье 110 Закона РК порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан и

оралманами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения, и пользования им определяется Правительством Республики Казахстан.

Работники, прекратившие трудовые отношения, в связи с которыми им предоставлялось служебное жилище, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Вместе с тем статьей 120 Закона РК установлен ряд ограничений.

Без предоставления другого пригодного для проживания жилища не могут быть выселены из служебного жилища, предоставленного до введения в действие Закона РК:

— инвалиды (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);

— участники Великой Отечественной войны, лица, приравненные к ним;

— семьи погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка, в результате несчастного случая на производстве или пропавших без вести воинов;

— граждане, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

— лица, проработавшие на предприятии или учреждении, предоставившем служебное жилище, не менее 10 лет;

— лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилище, но не прекратившие трудовых отношений с этим предприятием или учреждением;

— лица, уволенные по возрасту или по состоянию здоровья, а также в связи с сокращением штатов, ликвидацией предприятия или учреждения;

— члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилище;

— многодетные семьи.

Закон РК (статья 2) также устанавливает такое понятие, как жилище, приравненное к служебному, — жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности, или из жилищного фонда государственного предприятия работникам данного государственного предприятия.

Указанные лица могут приватизировать занимаемые ими жилища,

приравненные к служебным, в порядке и на условиях, установленных законодательством, если они проработали на государственной службе, в бюджетных организациях, государственных предприятиях или в должности судьи (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее 10 лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по определенным Законом РК основаниям (статья 109), в частности в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников, в связи с болезнью, выходом на пенсию.

Не могут быть выселены из служебного помещения без предоставления другого пригодного для проживания жилища семьи погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка, в результате несчастного случая на производстве или пропавших без вести воинов.

Кыргызская Республика

На основании положений статьи 56 Жилищного кодекса КР жилое помещение включается и исключается из числа служебных решением собственника жилого помещения в лице его уполномоченного органа.

Государственные органы и органы местного самоуправления вправе осуществлять строительство и приобретение служебных жилых помещений для своих работников.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается собственником служебных жилых помещений или его уполномоченным органом.

Служебные жилые помещения не приватизируются, кроме случаев, установленных Кодексом КР.

Служебные жилые помещения, утратившие свою необходимость для собственника, могут отчуждаться собственником или его уполномоченным органом с согласия собственника для приобретения подобного служебного помещения в другом населенном пункте.

Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими установлен статьей 57 Жилищного кодекса КР.

Лица, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, подают ходатайство в уполномоченный орган, в ведении которого находятся служебные помещения. Данный орган принимает решение о предоставлении служебного жилого помещения.

В соответствии с принятым решением служебное жилое помещение предоставляется в пользование по договору имущественного найма.

Гражданам, проживающим в служебных жилых помещениях, не разрешается бронирование, обмен (в том числе на служебное) жилых помещений, сдача этих помещений в поднаем, изменение договора имущественного найма по требованию членов семьи нанимателя.

Члены семьи лица, получившего служебное жилое помещение, не приобретают самостоятельного права пользования этим помещением.

Лица, прекратившие трудовые отношения с собственником служебного жилого помещения или его уполномоченным органом, должны освободить служебное жилое помещение со всеми проживающими с ними лицами в течение срока, установленного договором имущественного найма жилого помещения.

Служебные жилые помещения в военных городках предоставляются военнослужащим, уволенным с военной службы в запас или в отставку в порядке и на условиях, определяемых Правительством Кыргызской Республики.

В случае если служебное жилое помещение оказалось непригодным к проживанию при действиях непреодолимой силы, наймодатель вправе предоставить нанимателю другое жилое помещение.

Особенности порядка предоставления служебных жилых помещений и пользования ими устанавливаются собственником служебных помещений или его уполномоченным органом.

Республика Молдова

В соответствии с Жилищным кодексом Молдовы служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением уполномоченных органов. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Учет служебных жилых помещений ведется уполномоченными органами.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается действующим законодательством.

Служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих.

В домах, принадлежащих колхозам, включение жилых помещений в число служебных и установление перечня, производятся по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утверждаемому исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Решение о предоставлении служебного жилого помещения принимается администрацией предприятия, учреждения, организации, правлением колхоза, органами управления других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций, командованием воинской части, в ведении которых находятся служебные жилые помещения.

В соответствии с принятым решением служебное жилое помещение предоставляется в пользование по специальному ордеру, выдаваемому

уполномоченным органом.

К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре найма жилого помещения.

Российская Федерация

В статье 92 Жилищного кодекса Российской Федерации перечисляются все виды жилых помещений специализированного жилищного фонда, в том числе служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях.

Служебные жилые помещения согласно статье 93 Жилищного кодекса РФ предназначены для проживания граждан:

— в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным 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.

Согласно статье 104 Кодекса РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

— органом государственной власти Российской Федерации — в жилищном фонде Российской Федерации;

— органом государственной власти субъекта Российской Федерации — в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

— органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде.

Жилищный кодекс предусматривает следующие ограничения в отношении договора найма служебного жилого помещения.

Такой договор заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности.

При этом прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Республика Таджикистан

В соответствии с главой 4 Жилищного кодекса РТ служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением органа исполнительной власти на местах.

Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Жилое помещение в доме жилищно-строительного кооператива может быть включено в число служебных только с согласия общего собрания членов кооператива.

Перечень категорий работников, которые могут быть предоставлены служебные помещения, устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

В случаях, определяемых Правительством Республики Таджикистан, служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих.

В домах, принадлежащих колхозам, включение помещений в число служебных и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения, производятся по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утверждаемому органом исполнительной власти на местах.

В домах государственного жилищного фонда решения о предоставлении служебного жилого помещения принимаются по месту работы или службы гражданина администрацией совместно с профсоюзным комитетом, а в домах общественного жилищного и фонда жилищных кооперативов — в порядке, устанавливаемом собственником.

На основании указанного решения соответствующий орган исполнительной власти на местах выдает гражданину специальный ордер.

Форма ордера на занятие служебного жилого помещения устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Учет служебных помещений производится в соответствующих органах исполнительной власти на местах.

Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения в судебном порядке.

Из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены в том числе следующие категории граждан:

— инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих,

ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите государства или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

— участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии, воины-интернационалисты;

— семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите государства или при исполнении иных обязанности военной службы;

— семьи военнослужащих.

Украина

Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту или вблизи работы или поблизости от него. Жилое помещение включается в число служебных решением уполномоченного органа. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Жилые помещения, которые предоставляются народным депутатам Украины на период их работы на постоянной основе в Верховной Раде Украины, включаются в число служебных и исключаются из их числа по решению Верховной Рады Украины по предоставлению Комиссии Верховной Рады Украины по вопросам Регламента, депутатской этике и обеспечению деятельности депутатов.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается действующим законодательством.

Также служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих.

В домах, которые принадлежат колхозам, включение жилых помещений в число служебных и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения, осуществляются по решению общих собраний членов колхоза или собрания уполномоченных.

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, правления колхоза, органа управления другой кооперативной и другой общественной организации.

На основании решения о предоставлении служебного жилого помещения уполномоченный орган выдает гражданину специальный ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное служебное жилое помещение.

К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре по найму жилого помещения.

6.2. Жилые помещения в общежитиях

Азербайджанская Республика

Жилые помещения в общежитиях согласно статье 93 Жилищного кодекса АР предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Общежития располагаются в специально построенных или переоборудованных для этих целей зданиях либо частях зданий.

Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Согласно статье 104 Кодекса АР жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения в общежитиях заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Республика Армения

В рассмотренном законодательстве Республики Армения отсутствуют нормы, регламентирующие порядок и условия предоставления служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях.

Республика Беларусь

Общежитие согласно статье 119 Кодекса РБ — жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы.

На основании положений статьи 120 Жилищного кодекса РБ жилые помещения государственного жилищного фонда (часть жилого помещения) в общежитиях предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии по совместному решению администрации государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится такое жилое помещение, и профсоюзного комитета (при его наличии), принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии).

Указанные жилые помещения предоставляются вне очереди состоящим на учете желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии гражданам:

— имеющим право на внеочередное получение жилых помещений

социального пользования;

— из числа высококвалифицированных специалистов, работавших за границей по контракту (под высококвалифицированными специалистами понимаются научные работники высшей квалификации либо граждане, получившие послевузовское образование, высшее образование II ступени, либо специалисты, имеющие стаж работы по специальности не менее пяти лет);

— включенным в банк данных одаренной молодежи и банк данных талантливой молодежи, — на период обучения;

— выбывшим из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в связи с:

1) прохождением военной службы по призыву, направлением на альтернативную службу, призывом на службу в резерве, военные и специальные сборы, прохождением военной службы по первому контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин и по окончании службы трудоустроившимся в ту же организацию;

2) направлением организацией для получения профессионально-технического, среднего специального, высшего или послевузовского образования в учреждение образования, организацию, реализующую образовательные программы послевузовского образования, находящиеся в другом населенном пункте, и после отчисления из этих учреждений образования, организации трудоустроившимся в ту же организацию.

Первоочередное право на получение жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии имеют:

— молодые семьи;

— воспитанники (кроме детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) домов-интернатов для детей-инвалидов, детских интернатных учреждений;

— инвалиды с детства;

— граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, прибывшие в порядке перевода на работу (службу) в другой населенный пункт.

Кроме того, государственные органы, другие государственные организации, в ведении которых находятся общежития, в установленном порядке могут предусматривать в коллективных договорах иные категории граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

При наличии в общежитии свободных мест жилое помещение может предоставляться работникам (служащим) другой организации по ее ходатайству на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

Часть жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях может бронироваться местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном законодательством,

для временного проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Предоставление права владения и пользования жилым помещением членам семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии допускается только с согласия администрации государственного органа, другой организации, в ведении которых находится общежитие, и профсоюзного комитета (при его наличии).

Республика Казахстан

Согласно статье 2 Закона РК о жилищных отношениях общежитие — это жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по трудовому договору, студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся в период учебы, а также других лиц, имеющих трудовой договор с собственником или владельцем общежития;

На основании статьи 112 жилое помещение в общежитиях государственного жилищного фонда предоставляется для проживания лиц, работающих по трудовому договору на период работы, а также студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся на период учебы по решению администрации предприятия, учреждения.

В решении должны быть перечислены все лица, вселяемые вместе с тем, кому предоставляется жилое помещение в общежитии. Вселение других лиц запрещается.

Лица, работавшие по трудовому договору и прекратившие эти трудовые отношения, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению вместе с проживающими с ними членами их семей без предоставления другого жилого помещения из общежития государственного жилищного фонда, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Данное положение не распространяется на лиц, получивших право на проживание в жилых помещениях комнатного типа в общежитиях государственного жилого фонда на основании трудового договора или иных решений местных исполнительных органов и администрации предприятия (учреждения), а также других лиц, фактически проживающих с момента вселения до вступления в силу Закона РК.

Кыргызская Республика

Положений, регулирующих порядок и условия предоставления жилых помещений в общежитиях, Жилищных кодекс КР не содержит.

Республика Молдова

Для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также

других граждан в период работы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них.

Порядок предоставления жилой площади в общежитиях и пользования ею определяется действующим законодательством.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся и другим гражданам на время работы или учебы по совместному решению администрации, учреждения, организации с соблюдением нормы установленной для общежитий.

На основании решения о предоставлении жилой площади администрацией выдается ордер на занятие жилой площади в общежитии.

Лицам, выбывшим из общежития в связи с призывом на срочную военную службу, должна быть вновь предоставлена жилая площадь в общежитии в случае возвращения их по окончании прохождения военной службы на то же предприятие, в учреждение, организацию или учебное заведение.

Российская Федерация

Согласно положениям раздела IV Жилищного кодекса РФ назначение жилых помещений в общежитиях — временное проживание 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.

Такие жилые помещения предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

В отношении договора найма жилого помещения в общежитии Жилищным кодексом РФ также установлен ряд ограничений:

— такой договор заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения;

— прекращение трудовых отношений, обучения, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Республика Таджикистан

Согласно главе 5 Жилищного кодекса РТ общежития могут использоваться для проживания сезонных и временных работников и лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также студентов и учащихся в

период работы или учебы.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома.

Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся и другим гражданам на время их работы, учебы по совместному решению администрации, профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации.

Порядок предоставления жилой площади в общежитиях общественного жилищного фонда определяется собственником.

За лицами, направленными на принудительное лечение от хронического алкоголизма или наркомании, сохраняется право на жилую площадь в общежитиях в случаях продолжения ими работы или учебы на этом предприятии, в учреждении, организации или учебном заведении после окончания срока лечения.

Лицам, выбывшим из общежития в связи с призывом на срочную военную службу, должна быть вновь предоставлена жилая площадь в общежитии в случае возвращения их по окончании прохождения военной службы на то же предприятие, в учреждение, организацию или учебное заведение.

На основании решения о предоставлении жилой площади администрацией выдается ордер на занятие жилой площади в общежитии.

Прекратившие работу сезонные и временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, обязаны освободить общежитие, а в случае отказа подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учебой.

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, проживавшие в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершившие преступления.

Выселение из общежития без предоставления другого помещения возможно в том числе при грубом нарушении Правил пользования общежитиями.

Украина

Для проживания рабочих, служащих, студентов, учеников, а также других граждан в период работы или обучения могут использоваться общежития. Для временного проживания лиц, отбывавших наказание в виде ограничения свободы или лишения свободы на определенный срок и

нуждающихся в улучшении жилищных условий или жилая площадь которых временно заселена, или которым вернуть бывшее жилое помещение нет возможности, а также лиц, нуждающихся в медицинской помощи в связи с заболеванием туберкулезом, используются специальные общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этой цели жилые дома.

Жилые дома регистрируются как общежития в уполномоченном органе.

Жилая площадь в общежитии предоставляется по общему решению администрации предприятия, учреждения, организации или органа кооперативной или другой общественной организации.

Жилая площадь в специальных общежитиях для временного проживания лиц, отбывавших наказание в виде ограничения свободы или лишения свободы на определенный срок и нуждающихся в улучшении жилищных условий или жилая площадь которых временно заселена, или которым вернуть бывшее жилое помещение нет возможности, а также лиц, нуждающихся в медицинской помощи в связи с заболеванием туберкулезом, предоставляется в порядке, который определяется соответствующими органами местного самоуправления.

На основании решения о предоставлении жилой площади в общежитии администрация предприятия, учреждения, организации выдает гражданину специальный ордер, который является единственным основанием для вселения на предоставленную жилую площадь.

Порядок пользования жилой площадью в общежитиях определяется действующим законодательством.

Выводы по разделу 6

Служебными жилыми помещениями законодательство Азербайджанской Республики, Российской Федерации признает жилые помещения, которые предназначены для проживания граждан:

— в связи с характером их трудовых отношений с органами власти или государственными (муниципальными) предприятиями;

— в связи с прохождением службы (в Республике Таджикистан эти случаи определяются Правительством);

— в связи с назначением на государственную должность (должность в органах местного самоуправления).

В Республике Таджикистан, Республике Молдова, Украине предусмотрено следующее основание предоставления служебных жилых помещений: они предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. При этом перечень таких категорий граждан устанавливается дополнительно. Отдельно указывается, что в качестве служебных предоставляются помещения в домах государственного жилищного фонда и в домах, принадлежащих колхозам.

В Республике Молдова, Украине служебные жилые помещения могут

предоставляться также отдельным категориям военнослужащих.

Жилищное законодательство Республики Беларусь не предусматривает возможности предоставления служебных жилых помещений. На период трудовых (служебных) отношений отдельным категориям граждан предоставляются жилые помещения коммерческого использования.

В Республике Казахстан предоставление служебного жилища из государственного жилищного фонда связано исключительно с трудовыми отношениями граждан. Особенностью является установление понятия «жилище, приравненное к служебному» — это жилище, предоставляемое из государственного жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности. Указанные лица могут приватизировать занимаемые ими жилища, приравненные к служебным, с согласия собственников в порядке и на условиях, установленных законодательством, если они проработали на государственной службе или в бюджетных организациях (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее 10 лет, а также в ряде случаев независимо от срока работы.

В Кыргызской Республике перечень лиц, имеющих право на получение служебного жилья, в Кодексе КР отсутствует. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается собственником служебных жилых помещений или его уполномоченным органом.

В некоторых жилищных кодексах указываются виды предоставляемых служебных жилых помещений:

— жилой дом или отдельная квартира (в Республике Беларусь, Российской Федерации);

— отдельная квартира (в Азербайджанской Республике, в Республике Таджикистан (при этом дополняется «как правило отдельная квартира» — возможно это связано с особенностями перевода на русский язык)).

Законодательно предусмотрены следующие ограничения в отношении такого договора. Такой договор заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности (в Азербайджанской Республике, Республике Беларусь, Республике Казахстан, Российской Федерации).

Жилые помещения в общежитиях в соответствии с жилищным законодательством Азербайджанской Республики, Республики Казахстан, Республики Молдова, Республики Таджикистан, Украины предназначаются для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

В Украине определяется также понятие специальных общежитий. Они предназначаются для временного проживания лиц, отбывавших наказание в виде ограничения свободы или лишения свободы на определенный срок и нуждающихся в улучшении жилищных условий или жилая площадь которых временно заселена, или которым вернуть бывшее жилое помещение нет

возможности, а также лиц, нуждающихся в медицинской помощи в связи с заболеванием туберкулезом.

В некоторых кодексах устанавливается норма предоставления жилых помещений. Так, в Азербайджанской Республике, Российской Федерации она составляет не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. В Республике Казахстан — не менее санитарной нормы жилой площади, действующей в республике, на одного проживающего.

Рассмотренное в рамках данного анализа законодательство Республики Армения в жилищной сфере не содержит отдельных (самостоятельных) норм, устанавливающих порядок и условия предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, в том числе служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях.

Положений, регулирующих порядок и условия предоставления жилых помещений в общежитиях, Жилищных кодекс Кыргызской Республики не содержит.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Азербайджанская Республика

На основании статьи 29 Жилищного кодекса АР собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и в пределах, установленных действующим законодательством.

Собственник жилого помещения вправе предоставить в пользование физическим или юридическим лицам принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Если законом или договором не предусмотрено иное, собственник жилого помещения несет бремя содержания жилого помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников составной части соответствующего многоквартирного здания, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в этой квартире.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном здании.

Согласно положениям статей 135–139 Кодекса АР указанный собственник обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Такая обязанность возникает у него с

момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным зданием, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится за каждый месяц до пятнадцатого числа месяца, следующего за данным месяцем, по предоставленным до пятого числа месяца, следующего за данным месяцем, платежным документам, если договором управления многоквартирным зданием не установлен иной срок.

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

Размер платы за коммунальные услуги определяется в договорах, заключенных с лицами, осуществляющими соответствующий вид деятельности, на основе установленных в соответствии с законодательством тарифов.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и фактически использованные коммунальные услуги.

Республика Армения

Согласно статье 2 Закона РА об управлении многоквартирным домом собственник помещения в многоквартирном жилом доме — лицо, имеющее право собственности на помещение в многоквартирном доме (под помещением, как упоминалось выше, понимается в том числе квартира).

Собственники помещений владеют, распоряжаются и пользуются ими в соответствии с нормами гражданского законодательства.

При продаже помещения собственником помещения другие собственники помещений в многоквартирном доме не имеют приоритетного права на его покупку.

В статье 15 Закона РА установлены права и обязанности собственников помещений в области управления зданием.

Собственники помещений имеют право:

- получать информацию о деятельности органов управления зданием, а также участвовать в установленном порядке в принятии органами управления зданием решений;
- в любой момент предоставлять органу управления зданием полномочия или отзываться предоставленные ему полномочия;
- в любой момент предоставлять лицам, не являющимся органом управления зданием, полномочия на управление (за исключением полномочий, отнесенных Законом РА к специальным полномочиям органа управления

здания) или отзывать предоставленные им полномочия;

- получать в установленном порядке отчет о деятельности органа управления зданием;

- представлять органу управления зданием предложения об управлении общей долевой собственностью;

- участвовать в управлении общей долевой собственностью в здании.

Собственники помещений обязаны:

- производить установленные обязательные платежи, а также иные платежи, утвержденные в установленном Законом РА порядке;

- соблюдать требования установленного порядка пользования общей долевой собственностью в здании;

- добросовестно относиться к общей долевой собственности в здании, соблюдать обязательные нормы эксплуатации и содержания здания;

- выполнять решения собрания собственников и органа управления.

Республика Беларусь

Согласно статье 25 Жилищного кодекса РБ граждане и организации (собственники жилых помещений) имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности.

При этом граждане также имеют ряд прав, предусмотренных Кодексом РБ только для них. Это права на:

- самостоятельный выбор форм и способов улучшения своих жилищных условий, эксплуатации жилого помещения;

- получение кредитов, в том числе на реконструкцию или приобретение жилых помещений, финансовой поддержки (помощи) государства на погашение задолженности по указанным кредитам;

- осуществление предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания.

Под предоставлением мест для краткосрочного проживания понимается предоставление жилого помещения по заключенным в календарном году двум и более договорам найма, поднайма жилых помещений, продолжительность каждого из которых не превышает 15 дней.

Жилищный кодекс РБ устанавливает следующие обязанности граждан и организаций (собственников жилых помещений) в области жилищных отношений.

Собственники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, отчуждать, предоставлять гражданам по договору найма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды, отдавать в залог, осуществлять переустройство и (или) перепланировку, а также сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и совершать иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей

среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и законные интересы других граждан и организаций.

В соответствии со статьей 26 Кодекса РБ граждане и организации в области жилищных отношений обязаны:

— соблюдать требования Кодекса РБ, иных актов жилищного законодательства и договорных обязательств;

— обращаться в установленном порядке за государственной регистрацией прав на жилые помещения не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для оформления прав на жилые помещения, или заключения гражданско-правовых договоров;

— использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с назначением;

— соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

— вносить плату за жилищно-коммунальные услуги;

— обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;

— обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу;

— возмещать ущерб, причиненный ими помещениям других граждан и организаций в связи с владением и пользованием жилыми помещениями.

Следует отметить, что указанные обязанности являются общими как для граждан, так и для организаций.

Кроме того, владение и пользование жилыми помещениями должно осуществляться собственниками жилых помещений с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в доме. Так, в отношении граждан установлен дополнительный запрет на курение во вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов.

Защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений осуществляется в судебном, административном или

ином порядке, не противоречащем законодательству.

Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что действиями (бездействием) граждан, должностных лиц и (или) организаций ущемлены их права и законные интересы в области жилищных отношений.

Ряд норм Жилищного кодекса РБ закрепляют обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг. Так, согласно статье 29 обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещений со дня возникновения права собственности на эти помещения.

Совершеннолетние дееспособные члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги с даты вселения в жилое помещение, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

В соответствии с положениями Кодекса РБ жилищно-коммунальные услуги подразделяются на основные и дополнительные. При этом плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за:

- техническое обслуживание;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- коммунальные услуги.

Плата за дополнительные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам в соответствии с договорами на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится собственником жилого помещения за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании платежных документов, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, или в соответствии с договорами на поставку электроэнергии и газа.

Кроме того, собственник вправе внести плату за жилищно-коммунальные услуги без указанных платежных документов.

Республика Казахстан

В Законе РК о жилищных отношениях закреплено право гражданина или юридического лица иметь в частной собственности законно приобретенное жилище, независимо от его местонахождения на территории Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности (статья 31). Собственник жилья имеет право продавать его, определяя условия продажи, дарить, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в залог, распоряжаться иным образом с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан (статья 18).

Собственник помещения (квартиры) в кондоминиуме наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

Все собственники помещений (квартир) — участники кондоминиума имеют равные права на управление общим имуществом.

Проживание собственников в другом месте, а также передача права пользования помещением другим лицам не влекут за собой ограничения прав собственника помещения и не освобождают его от обязанностей, налагаемых на собственника законодательством, соглашением собственников или уставом объединения собственников по управлению объектом кондоминиума.

Собственники помещений (квартир) вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир).

Собственник помещения (квартиры) не имеет права от своего имени отчуждать какое-либо общее имущество ограниченного пользования.

При сносе жилого дома в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища.

Наряду с вышеуказанными правами Закон РК устанавливает ряд обязанностей собственников помещений.

Собственники помещений (квартир) обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (статья 35).

Согласно статье 50 Закона РК собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества кондоминиума, несут ответственность за сохранность и безопасную эксплуатацию общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Под расходами на содержание жилого дома (жилого здания) понимается обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством установленных решением общего собрания ежемесячных взносов на:

- эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
- содержание земельного участка;
- приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;
- оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего

имущества объекта кондоминиума, а также взносы на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов.

Размеры затрат каждого собственника определяются уполномоченным органом, исходя из отношения полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к общей площади жилого дома, если иное не установлено соглашением собственников.

При этом согласно статье 2 Закона РК:

— полезная площадь жилища — сумма жилой и нежилой площадей жилища;

— общая площадь жилого дома (жилого здания) — сумма полезной площади всех жилых помещений (жилища) и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами.

Если собственник помещения (квартиры) наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

Такую же обязанность солидарно с собственником несут лица, проживающие в помещении либо использующие помещение, если они являются непосредственными причинителями ущерба.

Кыргызская Республика

На основании положений Жилищного кодекса КР граждане, а также юридические лица вправе иметь в частной собственности жилые помещения. Количество жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается. Права на жилые помещения возникают с момента государственной регистрации этих прав.

Собственник жилого помещения осуществляет свои права на жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Кодексом КР и другими нормативными правовыми актами.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания жилого помещения, находящегося в его собственности, а также иного имущества, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать свое жилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других лиц, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартире.

В случае совершения собственником жилого помещения действий, нарушивших права и законные интересы других лиц, приведших к разрушению

жилых помещений или общего имущества, он обязан возместить причиненный им ущерб для восстановления разрушенного имущества.

В случае если собственник жилого помещения не исполняет свои обязанности, установленные Кодексом КР и другими нормативными правовыми актами, лица, права которых нарушены, или их представители могут предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения — также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник жилого помещения после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других лиц или использовать жилое помещение не по назначению, равно как и не произведет необходимого ремонта в установленные сроки, суд по иску лица, права которого нарушены, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

При этом граждане и юридические лица (собственники помещений) обязаны своевременно и полностью вносить плату за товары и коммунальные услуги.

К товарам относятся: электрическая энергия, тепловая энергия (горячее водоснабжение, отопление), питьевая вода, природный газ, услуги связи (телефон, Интернет, телевидение).

К коммунальным услугам относятся: вывоз твердых бытовых отходов, водоотведение (канализация), техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, в том числе и лифтового оборудования, многоквартирного дома снабжающими или специализированными организациями.

Обязанность по внесению платы за товары и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента заключения соответствующих гражданско-правовых договоров на поставку таких товаров или коммунальных услуг в соответствии с законодательством или с момента поставки указанных товаров или услуг по ранее заключенным договорам.

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством, могут предоставляться льготы или жилищные субсидии по оплате товаров и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Льготы или жилищные субсидии по оплате товаров и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если вступившими в установленном законом порядке в силу международными договорами, участницей которых является Кыргызская Республика, не предусмотрено иное.

Республика Молдова

В соответствии с действующим в Республике Молдова

законодательством граждане вправе иметь в личной собственности жилой дом (часть дома), пользоваться им для личного проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях и в порядке, устанавливаемых действующим законодательством.

Граждане, имеющие в личной собственности жилой дом, обязаны обеспечивать его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию.

Государство оказывает гражданам, имеющим в личной собственности жилые дома, содействие в их ремонте и благоустройстве.

Ремонт домов, принадлежащих гражданам, по их желанию может производиться предприятиями бытового обслуживания населения.

Уполномоченные органы местного самоуправления осуществляют контроль за содержанием домов принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан, не могут быть у них изъяты, собственник не может быть лишен права пользования жилым домом, кроме случаев, установленных законодательством.

Российская Федерация

Законодательное регулирование прав и обязанностей собственника жилого помещения наиболее полно и подробно осуществляется нормами жилищного законодательства РФ. Вместе с тем Гражданский кодекс РФ также содержит ряд положений, касающихся данного вопроса.

Жилищный кодекс РФ (статья 30), Гражданский кодекс РФ (статья 288) устанавливают следующие права и обязанности собственников жилых помещений.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ (рассмотрены в разделе 3 Анализа).

Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

При этом собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение другим лицам:

— гражданину — на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании;

— юридическому лицу — на основании договора аренды или на ином законном основании, например по договору безвозмездного пользования (статьи 689, 690 Гражданского кодекса РФ).

Собственник жилого помещения обязан:

— поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не

допуская бесхозяйственного обращения с ним;

— соблюдать права и законные интересы соседей;

— соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. Вместе с тем, если такое помещение является квартирой, собственник также несет бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире.

Собственник жилого помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (статья 153 Жилищного кодекса РФ). Такая обязанность появляется у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на это помещение.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ включает в себя:

— плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

— взнос на капитальный ремонт;

— плату за коммунальные услуги.

Жилищный кодекс РФ (статья 159) устанавливает право граждан на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в случаях, предусмотренных указанной статьей.

Так, 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.

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан установлены Правилами предоставления субсидий на оплату жилого

помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761.

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Статья 32 Жилищного кодекса РФ устанавливает права и обязанности собственника жилого помещения в случае изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд и в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Следует отметить, что Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ в указанную статью внесены изменения, связанные с обеспечением жилищных прав собственников помещений при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Данным законом изменен порядок предоставления возмещения собственнику за изымаемое жилое помещение.

Так, жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Таким образом, решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти либо органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. При этом по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

В соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в порядке, установленном данным Положением).

Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим

решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в таком доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок.

В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. При этом изъятие производится в вышеуказанном порядке.

Республика Таджикистан

На основании статьи 110 Жилищного кодекса РТ граждане, имеющие в собственности квартиру (жилые дома), пользуются ими для личного проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в квартиры (дома) других граждан, сдавать эти квартиры (дома) в наем другим гражданам или организациям, а также использовать жилые дома для ведения трудового хозяйства.

Право собственности на квартиру (жилой дом) подтверждается документами, нотариально удостоверенными и выдаваемыми организациями исполнительной власти на местах.

Собственник квартиры или жилого дома вправе свободно по своему усмотрению продавать квартиру (дом), определяя условия продажи, дарить ее, завещать другим лицам и распоряжаться квартирой (домом) иным образом, не запрещенным законодательными актами.

Отношения, связанные с осуществлением права собственности на квартиры (жилые дома), регулируются законодательством о собственности.

Также в соответствии со статьей 139 Кодекса РТ граждане обязаны обеспечить сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого помещения и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Статья 120 Кодекса РТ устанавливает обязанность собственников квартир соразмерно участвовать в общих прямых затратах по содержанию дома (ремонт подъездов, общих конструктивных элементов здания, инженерных сетей, уборка мусора и т. п.).

После производства соответствующих расходов жилищно-эксплуатационная (или иная организация, обеспечивающая эксплуатацию дома как единого жилищного комплекса) вправе требовать от каждого собственника квартиры возмещения доли расходов, соразмерной полезной площади квартиры.

Сумма платежей не может превышать фактических расходов на

содержание дома. При несвоевременной оплате сумма задолженности взыскивается в принудительном порядке. Коммунальные услуги оплачиваются по утвержденным в установленном порядке тарифам. Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

Порядок и условия обслуживания и ремонта приватизированного жилого помещения регулируются Законом Республики Таджикистан «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан» и другими законодательными актами Республики Таджикистан.

Украина

На основании положений Жилищного кодекса Украины граждане, которые имеют в частной собственности дом (часть дома), пользуются им (ею) для личного проживания и проживания членов их семей и имеют право распоряжаться этой собственностью по своему усмотрению: продавать, дарить, завещать, сдавать в аренду, обменивать, закладывать, заключать другие, не запрещенные законом, соглашения.

Граждане, которые имеют в частной собственности жилой дом (квартиру), обязаны обеспечивать его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию. Бесхозяйственное содержание гражданином принадлежащего ему дома (квартиры) влечет за собой последствия, предусмотренные Гражданским кодексом Украины.

Государство оказывает содействие гражданам, которые имеют в частной собственности жилые дома (квартиры), в их ремонте и благоустройстве.

Ремонт домов (квартир), которые принадлежат гражданам, по их желанию может осуществляться предприятиями бытового обслуживания населения.

Граждане обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и другому оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Уполномоченные органы местного самоуправления, а также предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находятся жилые дома, оказывают гражданам помощь в проведении текущего ремонта жилых помещений.

Пользования домами (квартирами) государственного и общественного жилищного фонда, фонда жилищно-строительных кооперативов, а также частного жилищного фонда и их содержания осуществляется с обязательным соблюдением требований Правил пользования помещениями жилых домов и придомовыми территориями, которые утверждаются Кабинетом министров

Украины.

Уполномоченные органы местного самоуправления осуществляют контроль за содержанием домов (квартир), которые принадлежат гражданам.

Жилые дома (квартиры), которые находятся в частной собственности граждан, не могут быть у них изъяты, владельцы не могут быть лишены права пользования жилым домом (квартирой), кроме случаев, установленных действующим законодательством.

Выводы по разделу 7

Основные права собственника помещения, предусмотренные законодательством всех стран СНГ, — это права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены законодательством страны.

Среди прав собственников жилых помещений выделяют также права на:

— предоставление во владение и (или) в пользование принадлежащее им жилое помещение другим лицам (Азербайджанская Республика, Российская Федерация, Республики Молдова, Таджикистан);

— право граждан на получение льгот (субсидий) на оплату жилого помещения и коммунальных (Кыргызская Республика, Российская Федерация, Республика Таджикистан);

— самостоятельный выбор форм и способов улучшения своих жилищных условий, эксплуатации жилого помещения (Республика Беларусь);

— получение льгот по плате за жилищно-коммунальные услуги, предоставление жилого помещения другим лицам, участия в управлении общим имуществом совместного домовладения и т. п. (Республика Беларусь);

— получение кредитов, в том числе на реконструкцию или приобретение жилых помещений, финансовой поддержки (помощи) государства на погашение задолженности по указанным кредитам (Республика Беларусь),

— осуществление предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания: предоставление жилого помещения по заключенным в календарном году двум и более договорам найма, поднайма жилых помещений, продолжительность каждого из которых не превышает 15 дней (Республика Беларусь).

В Республике Казахстан для жилых помещений предусматривается такой вид собственности, как индивидуальная (раздельная) собственность, под которой понимается собственность граждан, юридических лиц или государства на помещение в составе жилого дома (жилого здания). При этом каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности. Собственник помещения (квартиры) в кондоминиуме наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком. Все

собственники помещений (квартир) — участники кондоминиума также имеют равные права управления общим имуществом.

Основные обязанности собственников перечисляются в нормативных правовых актах всех стран СНГ. К ним относятся в том числе обязанности:

— поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии (Азербайджанская Республика, Республика Беларусь, Кыргызская Республика, Российская Федерация, Республика Таджикистан);

— соблюдать права и законные интересы соседей (Азербайджанская Республика, Кыргызская Республика, Российская Федерация);

— соблюдать правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом (Азербайджанская Республика, Республика Беларусь, Кыргызская Республика, Российская Федерация, Республика Таджикистан, Украина);

— нести бремя содержания данного помещения (Азербайджанская Республика, Кыргызская Республика, Российская Федерация);

— нести бремя содержания общего имущества (Азербайджанская Республика, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Российская Федерация);

— обеспечивать его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию (Республика Молдова, Украина);

— вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (Азербайджанская Республика, Республика Беларусь, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Российская Федерация, Республика Таджикистан);

— обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты (Республика Беларусь);

— обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу (Республика Беларусь);

— возмещать ущерб, причиненный помещениям других граждан и организаций в связи с владением и пользованием жилыми помещениями (Республика Беларусь, Республика Казахстан, Кыргызская Республика). Отметим, что данная обязанность может возникать и без прямого указания в

жилищном законодательстве в силу общих гражданско-правовых правоотношений.

Жилищные кодексы Республики Казахстан и Российской Федерации также устанавливают права и обязанности собственника жилого помещения в случае изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд, а в Российской Федерации — и в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Жилищный кодекс Республики Беларусь также содержит гарантии реализации прав собственника жилого помещения в случае изъятия земельных участков для государственных нужд.

Жилищные кодексы Республики Молдова и Украины содержат некоторые положения, призванные помогать собственнику в содержании принадлежащего ему имущества, однако формат помощи в них не указывается.

В связи с тем, что в Республике Армения нет документа, именуемого Жилищным кодексом, или его аналога, законодательство предусматривает общие положения о правах собственника о владении, пользовании и распоряжении имуществом. Права и обязанности собственников в области управления зданием установлены отдельно, в соответствующем законе.

В Республике Армения нет жилищного кодекса или его аналога. Общие положения о праве собственности на жилое помещение (о владении, пользовании и распоряжении имуществом), а также права и обязанности собственников в области управления зданием закреплены в Гражданском кодексе Республики Армения (глава 14) и отдельных законодательных актах, в частности в Законе РА об управлении многоквартирными домами.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПРОЖИВАЮЩИХ СОВМЕСТНО С СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Азербайджанская Республика

Членами семьи собственника жилого помещения согласно статье 30 Жилищного кодекса АР являются проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его жена (муж), а также дети и родители данного собственника.

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в жилое помещение в качестве членов его семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи, проживающие совместно с собственником жилого помещения, обязаны использовать данное жилое помещение по назначению и обеспечивать его

сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

В случае прекращения семейных отношений с собственником 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 жилого помещения или осуществления права пользования жилым помещением, а также если материальное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя жилым помещением, на основании решения суда право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок.

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

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, несет обязанность и ответственность наравне с собственником.

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником, имеет права, несет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Республика Армения

Закон РА об управлении многоквартирным домом не содержит норм, регламентирующих права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения.

На основании положений статьи 225 Гражданского кодекса РА члены семьи собственника жилого помещения и другие лица имеют право пользования жилым помещением, если это право зарегистрировано в порядке, установленном Законом РА о государственной регистрации прав на имущество.

Условия возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилым помещением устанавливаются удостоверенным в

нотариальном порядке письменным соглашением с собственником.

Право пользования жилым помещением не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и аренды.

Лицо, имеющее право пользования жилым помещением, может требовать устранения нарушений своего права на жилое помещение от любого лица, включая собственника.

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением, за исключением случая, когда до перехода права собственности лицо, имеющее право пользования жилым помещением, приняло нотариально удостоверенное обязательство об отказе от этого права.

Иные права, а также обязанности членов семьи собственника жилого помещения Гражданским кодексом РФ не установлены.

Республика Беларусь

К членам семьи собственника жилого помещения согласно статье 1 Жилищного кодекса РБ относятся:

— супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), и родители, усыновители (удочерители);

— родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с собственником и ведущие с ним общее хозяйство;

— иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи;

— иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

В соответствии с положениями Кодекса РБ письменное соглашение о признании членом семьи — это соглашение между собственником и его родственником, свойственником, нетрудоспособным иждивенцем или его законным представителем о признании этого родственника, свойственника, нетрудоспособного иждивенца членом семьи собственника.

Письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением — это соглашение, заключаемое между собственником и совершеннолетними членами, бывшими членами их семей, устанавливающее взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением.

Такие письменные соглашения, а также дополнительные соглашения к ним заключаются при предоставлении права владения и пользования жилым помещением или в процессе проживания в простой письменной форме, подлежат регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе и считаются заключенными с момента их регистрации.

Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого

помещения частного жилищного фонда, проживающие совместно с собственником, обязаны участвовать в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, имеют право:

— пользоваться жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;

— предоставить право владения и пользования жилым помещением без согласия собственника жилого помещения своим несовершеннолетним детям. На предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам требуется письменное согласие собственника жилого помещения;

— требовать устранения нарушения их права владения и пользования жилым помещением от любых лиц, включая собственника жилого помещения;

— осуществлять иные права в соответствии с Кодексом РБ и иным законодательством.

Совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, обязаны:

— обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования и правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с собственником жилого помещения;

— участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных Кодексом РБ, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, могут быть изменены собственником жилого помещения и членами его семьи, проживающими в этом жилом помещении, по взаимному согласию, а при наличии письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением — путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения.

Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, утрачивают право владения и пользования этим жилым помещением, если иное не установлено брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Бывший член семьи собственника жилого помещения, у которого в соответствии с брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением сохранилось право владения и пользования

этим жилым помещением, сохраняет права, исполняет обязанности и несет ответственность, предусмотренные Жилищным кодексом РБ для члена семьи собственника жилого помещения, если иное не установлено законодательством, брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Республика Казахстан

Членами семьи собственника жилища согласно статье 21 Закона РК о жилищных отношениях признаются постоянно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

Членами семьи собственника жилища могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают с собственником и ведут с ним общее хозяйство не менее пяти лет. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника если они постоянно проживают с собственником.

Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища установлены статьей 22 Закона РК. Так, на основании положений указанной статьи вселенные собственником в принадлежащее ему жилище члены его семьи вправе наравне с ним пользоваться жилищем, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником жилище своих несовершеннолетних детей.

Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

В случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если иное не предусмотрено письменным соглашением с собственником жилища. При этом бывшие члены семьи обязаны принимать участие в расходах по содержанию жилища и оплате коммунальных услуг.

Члены семьи собственника жилища могут требовать устранения нарушения их прав на пользование жилищем от любых лиц, включая собственника, со стороны которых исходят указанные нарушения.

Совершеннолетние члены (бывшие члены) семьи собственника несут солидарную имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования ими жилым помещением.

Кыргызская Республика

Права и обязанности граждан Кыргызской Республики, проживающих совместно с собственником жилого помещения, закреплены в статье 19 Жилищного кодекса КР.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся супруг

(супруга), близкие родственники, проживающие совместно с ним, ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и проживают совместно.

Члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно, имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением.

Члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие с ним совместно, обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно с собственником, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением.

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи или иными лицами, проживающими совместно с собственником, если иное не предусмотрено соглашением.

Республика Молдова

Согласно положениям Жилищного кодекса Республики Молдова члены семьи собственника жилого дома, вселенные им в принадлежащий ему дом, вправе наравне с ним пользоваться помещениями в доме, если при их вселении не было оговорено иное.

Члены семьи вправе вселять в предоставленное им собственником помещение своих несовершеннолетних детей; вселение других членов допускается только с согласия собственника.

Право пользования помещением сохраняется за указанными лицами и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома.

Споры между собственником, членами его семьи и бывшими членами его семьи о порядке пользования помещением и о размере участия в расходах разрешаются в судебном порядке.

Член семьи или бывший член семьи собственника жилого дома может быть выселен из жилого помещения без предоставления ему другого жилого помещения при наличии следующих оснований: если указанные лица систематически разрушают или портят жилое помещение или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию заинтересованных лиц

производится без предоставления другого жилого помещения.

Российская Федерация

Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним, установлены статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

К членам семьи собственника жилого помещения указанная статья относит проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении: его супруга, детей и родителей.

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 имеют право пользоваться данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения, как и сам собственник такого помещения, обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

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. Действие данной нормы 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.

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, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи.

До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Республика Таджикистан

Членами семьи собственника согласно статье 121 Жилищного кодекса РТ признаются постоянно совместно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также их дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

Членами семьи собственника могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство.

Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают совместно с собственником.

Споры о признании лица членом семьи собственника разрешаются в судебном порядке.

Члены семьи собственника, вселенные им в принадлежащий ему дом (квартиру), вправе наравне с ним пользоваться помещением в доме, если при их вселении не было оговорено иное.

Они вправе вселять в предоставленное им собственником помещение своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

Право пользования помещением сохраняется за этими лицами и в случаях прекращения семейных отношений с собственником, однако они обязаны принимать участие в расходах по содержанию дома (квартиры), придомовой территории, в производстве текущего ремонта.

Украина

Согласно статье 156 Жилищного кодекса Украины члены семьи владельца жилого дома (квартиры), которые проживают вместе с ним в доме (квартире), которые ему принадлежат, пользуются жилым помещением наравне

с владельцем дома (квартиры), если при их вселении не было другого соглашения о порядке пользования этим помещением.

С согласия владельца дома (квартиры) член его семьи вправе вселять в занимаемое им жилое помещение других членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия владельца не требуется.

Члены семьи владельца дома (квартиры) обязаны бережно относиться к жилому дому (квартире). Совершеннолетние члены семьи владельца обязаны участвовать в расходах по содержанию дома (квартиры) и придомовой территории и проведению ремонта.

Споры между владельцем и членами его семьи о размере участия в расходах решаются в судебном порядке.

К членам семьи владельца дома (квартиры) согласно положениям Кодекса Украины относятся жена, дети и родители.

Членами семьи могут быть признаны и другие лица, если они постоянно проживают вместе с владельцем дома (квартиры) и ведут с ним общее хозяйство.

Прекращение семейных отношений с владельцем дома (квартиры) не лишает их права пользования занимаемым помещением.

В случае отсутствия соглашения между владельцем дома (квартиры) и бывшим членом его семьи о неоплачиваемом пользовании жилым помещением к этим отношениям применяются нижеследующие правила. Бывший член семьи владельца дома (квартиры) обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги. Размер платы за пользование жилым помещением устанавливается соглашением сторон.

Плата за коммунальные услуги взимается по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги определяются соглашением сторон.

Выводы по разделу 8

Таким образом, к членам семьи собственника жилого помещения согласно законодательству стран Содружества относятся:

— супруг, дети, родители собственника, проживающие совместно с ним (Азербайджанская Республика, Республика Беларусь, Российская Федерация, Украина);

— супруг, дети, проживающие совместно с собственником, а родители — только по взаимному согласию (Республика Казахстан);

— супруг и дети, а родители супругов и их дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию (Республика Таджикистан);

— родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с собственником и ведущие с ним общее хозяйство (Республика Беларусь);

— супруг (супруга), близкие родственники, проживающие совместно с

собственником, ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет (Кыргызская Республика);

— другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, в исключительных случаях — иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (Российская Федерация);

— нетрудоспособные иждивенцы, постоянно проживающие с собственником (Республика Казахстан, Республика Таджикистан);

— другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в жилое помещение в качестве членов его семьи (Азербайджанская Республика);

— иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие с ним письменное соглашение о признании членом семьи (Республика Беларусь);

— иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство (Республика Казахстан) и признанные в судебном порядке членами его семьи (Республика Беларусь);

— другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и проживают совместно с собственником (Кыргызская Республика);

— другие лица, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство (Республика Таджикистан, Украина).

Рассматриваемым в настоящем Анализе законодательством Республики Армения, Республики Молдова не установлен перечень лиц, относящихся к членам семьи.

Во всех государствах СНГ члены семьи имеют право использовать жилое помещение с условием соблюдения его назначения и обеспечения его сохранности.

В Республике Армения право пользования членами семьи собственника жилым помещением связано с регистрацией в порядке, установленном Законом о государственной регистрации прав на имущество. Кроме того, условия возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилым помещением устанавливаются удостоверенным в нотариальном порядке письменным соглашением с собственником.

В Республике Беларусь предусмотрена возможность заключения письменного соглашения о порядке пользования жилым помещением — соглашения, заключаемого между собственниками и совершеннолетними членами, бывшими членами их семей, которое устанавливает взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением.

При прекращении семейных отношений в Азербайджанской Республике, Российской Федерации право пользования жилым помещением за бывшим

членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. (Подробнее особенности правоотношений при прекращении семейных отношений в Азербайджанской Республике описаны в соответствующих разделах.)

В Республике Молдова, Республике Таджикистан, Украине право пользования помещением сохраняется и в случае прекращения семейных отношений с собственником.

В Республике Казахстан в случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если иное не предусмотрено письменным соглашением с его собственником.

В Республике Армения переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования этим помещением, за исключением случая, когда до перехода права собственности лицо, имеющее право пользования помещением, приняло нотариально удостоверенное обязательство об отказе от этого права.

А в Кыргызской Республике переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования им членами семьи или иными лицами, проживающими совместно с собственником, если иное не предусмотрено соглашением.

9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

9.1. Понятие общего имущества

Азербайджанская Республика

В статье 35 Жилищного кодекса АР определен состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном здании. К такому имуществу относятся помещения в данном здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в таком здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено данное здание, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границы и размер земельного участка, на котором расположено многоквартирное здание, определяются с учетом требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственникам помещений в многоквартирном здании указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности.

Республика Армения

Согласно статье 2 Закона РА об управлении многоквартирным домом общая долевая собственность в многоквартирном доме — площади, помещения, имущество и иные имущественные права, предусмотренные для единого комплексного обслуживания и содержания многоквартирного дома, принадлежащие всем собственникам помещения на праве собственности.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности несущие конструкции здания, межэтажные покрытия (потолки, полы), подвалы, чердаки, технические этажи, крыша, а также обслуживающие более одного помещения и предусмотренные для единого комплексного обслуживания многоквартирного дома входы, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и площади, не являющиеся собственностью других лиц.

Согласно положениям Закона РА собственники помещения владеют, пользуются и распоряжаются общей долевой собственностью в установленном указанным Законом порядке.

Решением собственников помещений из общей собственности может быть выделена квартира или нежилая площадь либо ее часть, которая будет являться общей долевой собственностью собственников помещения.

Решением собственников помещения выделенная часть общей долевой собственности здания может быть отчуждена.

Собственник помещения не вправе отчуждать отдельно свою часть в общей собственности, а также совершать иные действия, влекущие отчуждение этой части.

Собственник помещения не вправе требовать, чтобы в его владение и пользование была передана часть, пропорциональная его доле в общем имуществе, или делить общую долевую собственность.

Общая долевая собственность может быть отчуждена, передана во владение или пользование либо в отношении нее может быть установлен сервитут, если она будет использована в соответствии с ее целевым назначением и это не будет мешать собственникам помещения или не нанесет им ущерба в период владения, пользования и распоряжения их помещениями.

Средства, полученные от распоряжения, владения и пользования общей долевой собственностью в многоквартирном доме, включаются в состав общего имущества пропорционально долям участников долевой собственности, которые направляются на выполнение обязательных норм и управление

зданием.

Делимые улучшения общей долевой собственности переходят в собственность того собственника, который их осуществил, если решением собственников долевой собственности не предусмотрено иное.

Республика Беларусь

Согласно положениям Жилищного кодекса РБ общее имущество — это помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также:

- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения);
- групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа;
- объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (статья 1 Кодекса РБ).

Под придомовой территорией в Кодексе РБ понимается земельный участок, на котором расположены жилой дом, элементы озеленения и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого жилого дома.

Жилищный кодекс РБ определяет понятие совместного домовладения как правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников.

При этом к объектам недвижимого имущества относятся: жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории.

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в одном жилом доме или на одной придомовой территории, у двух и более собственников (далее — участники совместного домовладения).

На основании положений статьи 172 Жилищного кодекса РБ участник совместного домовладения пользуется общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения.

Часть общего имущества с письменного согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения может быть отчуждена либо

передана во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения и (или) иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения.

Изменение размера общего имущества возможно в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки с письменного согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

В случае, если реконструкция объектов недвижимого имущества приведет к уменьшению размера общего имущества, на ее проведение требуется письменное согласие всех участников совместного домовладения.

Решение участников совместного домовладения может быть принято на общем собрании или путем проведения письменного опроса участников совместного домовладения. Такое решение может быть обжаловано в судебном порядке.

Республика Казахстан

На основании статьи 31 Закона РК о жилищных отношениях в жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений (квартир), образуется кондоминиум.

Кондоминиум согласно статье 2 Закона РК — это форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

При этом объект кондоминиума, как указывалось ранее, — это единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

Собственник помещения (квартиры) в кондоминиуме наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

Общее имущество определяется в указанном Законе как части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Земельный участок при жилом доме (жилом здании) принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности или на праве общего землепользования.

Кыргызская Республика

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РК общее имущество собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома — это помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование, в том числе оборудование связи, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения, а также придомовые земельные участки;

Помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование внутри многоквартирного дома, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее), а также придомовые земельные участки являются общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Лифтовое оборудование многоквартирного дома может находиться в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, а также в государственной или муниципальной собственности.

Государственные органы и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками лифтового оборудования, могут отчуждать их только собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома при условии осуществления капитального ремонта.

Собственники имущества, находящегося в общей долевой собственности, несут бремя расходов на содержание этого имущества в объеме, соразмерном принадлежащим им долям в общем имуществе.

Собственник жилого или нежилого помещения многоквартирного дома не может отчуждать свою долю в общем имуществе, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое или нежилое помещение.

Собственники жилого или нежилого помещения многоквартирного дома, получившие в установленном законом порядке в пользование часть общего имущества, вправе его использовать на условиях, предусмотренных соглашением или законодательством, и не вправе его отчуждать.

Имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в случаях, установленных Кодексом КР, передается по решению общего собрания таких

собственников в управление иным лицам в порядке, установленном данным Кодексом.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели или сноса многоквартирного дома, собственники жилых и нежилых помещений сохраняют долю в праве собственности на земельный участок и на расположенные на нем иные объекты, предназначенные для благоустройства этого дома.

Республика Молдова

В статье 355 Гражданского кодекса РМ упоминается общая долевая собственность на общие части многоэтажных и многоквартирных домов, однако определений общего имущества не предлагается.

Положениями Гражданского кодекса РМ, если в здании есть предназначенные для жилья либо имеющие другое назначение площади, принадлежащие разным собственникам, каждый из них обладает правом принудительной и бессрочной общей долевой собственности на части здания, которые, будучи предназначенными для пользования площадями, не могут использоваться иначе как сообща.

Прекращение общей долевой собственности путем раздела может быть произведено в отношении общих частей многоэтажных либо многоквартирных зданий при наличии согласия всех сособственников или в случае, когда они уже не предназначены для совместного пользования.

Российская Федерация

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен статьей 36 Жилищного кодекса РФ и пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее — Правила содержания общего имущества)¹.

Согласно вышеуказанным нормам собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

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

— иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей

¹ В настоящее время Правила применяются в редакции от 27 февраля 2017 г. с изменениями, внесенными постановлением Правительства РФ № 232.

собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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

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

В соответствии с Правилами содержания общего имущества при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Следует также отметить, что согласно статье 36.1 Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации.

Указанные средства формируются за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Республика Таджикистан

Определения понятия «общее имущество» Жилищный кодекс РТ не содержит, однако включает ряд положений, регулирующих правоотношения, связанные с общим имуществом собственников помещений.

Так, согласно статье 117 Кодекса РТ двое или более граждан могут приобрести право общей собственности на жилой дом в две и более квартиры в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство, выкупа жилого дома в результате приватизации, внесения всей суммы паевого взноса членами кооператива и в других случаях.

Каждый из указанных граждан приобретает право собственности на соответствующую квартиру, а находящиеся в общем пользовании части дома

признаются их общей собственностью.

Вместе с тем на основании положений статей 120 и 139 Кодекса РТ к частям дома, признаваемым общей собственностью, относятся в том числе: подъезды, общие конструктивные элементы здания, лифты, лестничные клетки, инженерные сети.

Собственники квартир жилого дома вправе образовать кооператив собственников квартир с целью содержания и обслуживания общих частей жилого дома, земельной территории, удовлетворения и защиты общих жилищных интересов.

Некоторые нормы, касающиеся общего имущества собственников помещений, есть и в иных нормативных правовых документах Республики Таджикистан, в частности в Гражданском кодексе РТ (статьи 292–303) и Законе РТ «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья».

Украина

В соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса Украины собственникам квартир в двух— или многоквартирном жилом доме принадлежат на праве общей совместной собственности помещения общего пользования, опорные конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и другое оборудование за пределами или внутри квартиры, которое обслуживает более одной квартиры, а также сооружения, здания, предназначенные для обеспечения потребностей всех собственников квартир, а также владельцев нежилых помещений, расположенных в жилом доме.

Общей совместной собственностью согласно статье 368 Гражданского кодекса Украины является общая собственность двух или более лиц без определения долей каждого из них в праве собственности.

Совладельцы имущества, находящегося в общей совместной собственности, на основании статьи 369 Гражданского кодекса Украины владеют и пользуются им совместно, если иное не установлено договоренностью между ними.

Распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется по согласию всех совладельцев. При совершении одним из совладельцев сделки по распоряжению общим имуществом считается, что она совершена по согласию всех совладельцев.

Согласие совладельцев на совершение сделки по распоряжению общим имуществом, которая подлежит нотариальному удостоверению и (или) государственной регистрации, должно быть выражено письменно и нотариально удостоверено.

Совладельцы имеют право уполномочить одного из них на совершение сделок по распоряжению общим имуществом.

Совладельцы имеют право на выдел в натуре доли из имущества, находящегося в общей совместной собственности. При выделе доли из

имущества, находящегося в общей совместной собственности, считается, что доли каждого из совладельцев в праве общей совместной собственности являются равными, если иное не установлено договоренностью между ними, законом или решением суда.

Выдел доли из имущества, находящегося в общей совместной собственности, осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством.

9.2. Определение доли в праве общей собственности

Азербайджанская Республика

Из положений статей 36, 37 Жилищного кодекса АР следует, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном здании собственника помещения в этом здании пропорциональна размеру общей площади его помещения.

Судьба доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном здании собственника помещения в данном многоквартирном здании зависит от того, кому принадлежит право собственности на данное помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном здании другому лицу доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном здании нового собственника помещения равна доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном здании предшествующего собственника помещения.

При этом собственник помещения в многоквартирном здании не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном здании;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном здании, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном здании доля в праве общей собственности на общее имущество в этом здании переходит к данному приобретателю.

Положения договора, которые ограничивают переход права собственности на помещение в многоквартирном здании вместе с переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в этом здании, являются ничтожными.

Республика Армения

Согласно статье 2 Закона об управлении многоквартирным домом доля собственника помещения в многоквартирном доме понимается как

отношение поверхности площадей всех помещений, принадлежащих собственнику на праве собственности, к сумме общей поверхности площадей всех помещений здания, выраженное в процентах.

Пропорционально своей доле в общей долевой собственности собственник помещения участвует в несении расходов, уплате налогов, пошлин и других платежей, предусмотренных законодательством.

Республика Беларусь

Согласно статье 169 Жилищного кодекса РБ доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, всех участников совместного домовладения.

При этом под общей площадью жилого помещения понимается сумма жилой площади (сумма площади пола жилых комнат) и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов и лоджий (статья 1 Кодекса РБ).

Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество не может быть отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит только вместе с ним.

Споры, возникающие при определении долей в праве общей собственности на общее имущество, рассматриваются в судебном порядке.

Республика Казахстан

Статьей 31 Закона РК о жилищных отношениях установлено, что доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение.

Размер доли определяется отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.

В случае, если помещения пристраиваются к жилому дому (жилому зданию) или отделяются от него, размеры долей в общем имуществе пересчитываются.

Переход права собственности на помещение (помещения) к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе.

Собственник помещения (квартиры) не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Отдельному помещению, принадлежащему нескольким собственникам, соответствует одна доля в общем имуществе с солидарной ответственностью собственников в общих обязательствах. Взаимоотношения между такими собственниками регулируются соглашением между ними.

В случае отсутствия устного или письменного соглашения каждый из собственников имеет равные неделимые права и обязанности, обусловленные собственностью на указанную долю в общем имуществе.

Кыргызская Республика

Доля собственника жилого или нежилого помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме согласно статье 23 Жилищного кодекса КР определяется как отношение общей площади жилого помещения или нежилого помещения одного собственника к общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

При этом общая площадь жилого помещения — это сумма жилой и нежилой площадей жилого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к другому лицу оно приобретает и долю в праве собственности на общее имущество в этом доме в том же объеме, что и прежний собственник.

Договор, по которому переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве собственности на общее имущество, является ничтожным.

Право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома подлежит государственной регистрации.

Сведения о размере доли в общем имуществе вносятся в технический паспорт жилого дома и квартиры.

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе в многоквартирном доме.

Республика Молдова

Соответствующие положения в рассмотренных в ходе анализа нормативных правовых актах отсутствуют.

Российская Федерация

В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника

помещения в этом доме (далее — доля в праве общей собственности на общее имущество) пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В связи с тем, что в Российской Федерации есть многоквартирные дома, в которых имеются коммунальные квартиры, принадлежащие на праве собственности гражданам, юридическим лицам, Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, Жилищный кодекс РФ отдельно предусматривает порядок определения доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире (статья 42).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Таким образом, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Согласно статье 38 Кодекса РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Кроме того, Жилищный кодекс РФ содержит ряд ограничений для собственника в отношении общего имущества. Так, собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

— осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

— отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Республика Таджикистан

Из положений статьи 120 Жилищного кодекса РТ следует, что доля расходов каждого собственника квартиры по содержанию дома (ремонт подъездов, общих конструктивных элементов здания, инженерных сетей, уборка мусора и т. п.) должна быть соразмерна полезной площади квартиры. (Само понятие «полезная площадь квартиры» в Кодексе РТ не определено.)

После производства соответствующих расходов жилищно-эксплуатационная (или иная организация, обеспечивающая эксплуатацию дома как единого жилищного комплекса) вправе требовать от собственника квартиры возмещения указанных расходов соразмерно такой доле.

При этом согласно положениям Закона РТ «О содержании

многоквартирных домов и товариществах собственников жилья» право общей долевой собственности на общее имущество возникает с момента возникновения права собственности на помещения (жилые и нежилые) многоквартирного дома не менее чем у двух собственников. Право общей долевой собственности на общее имущество регистрируется одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение. Размер доли собственника в праве общей долевой собственности определяется в правоустанавливающих документах на помещение с указанием общей площади жилого помещения. Собственник не вправе требовать выплаты стоимости своей доли другими участниками общей долевой собственности. Общее имущество не подлежит разделу в натуре, за исключением случаев согласия всех собственников помещений (статья 4).

Собственник вправе пользоваться общим имуществом, независимо от его доли в праве общей долевой собственности, кроме общего имущества ограниченного пользования. Правила пользования общим имуществом устанавливаются общим собранием собственников на основании законодательства Республики Таджикистан (статья 6).

Украина

Как упоминалось ранее, в Украине собственникам квартир в многоквартирном жилом доме общее имущество принадлежит на праве общей совместной собственности. Общей совместной собственностью согласно статье 368 Гражданского кодекса Украины является общая собственность двух или более лиц без определения долей каждого из них в праве собственности.

В соответствии со статьями 369, 370 Гражданского кодекса Украины совладельцы имущества, находящегося в общей совместной собственности, согласно Гражданскому кодексу Украины владеют и пользуются им совместно, если иное не установлено договоренностью между ними.

Распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется по согласию всех совладельцев.

При выделе доли из имущества, находящегося в общей совместной собственности, считается, что доли каждого из совладельцев в праве общей совместной собственности являются равными, если иное не установлено договоренностью между ними, законом или решением суда.

9.3. Обязанности по содержанию общего имущества

Азербайджанская Республика

На основании статьи 140 Жилищного кодекса АР собственник помещения в многоквартирном здании обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном здании соразмерно своей

доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного здания распространяется на всех собственников помещений в этом здании с момента возникновения права собственности на помещения в таком здании.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном здании к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного здания.

Если собственники помещений в многоквартирном здании на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, этот размер устанавливается соответствующим органом исполнительной власти.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном здании устанавливаются законодательством.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения согласно статье 138 Кодекса АР устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном здании в соответствии с требованиями законодательства.

При этом неиспользование собственниками принадлежащих им на праве собственности жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и фактически использованные коммунальные услуги.

Республика Армения

На основании положений Закона РА об управлении многоквартирным домом обязанностью собственников в отношении общей долевой собственности является содержание и эксплуатация этой собственности.

Собственники помещения обязаны осуществлять требования, обязательные мероприятия и работы (далее — обязательные нормы) по содержанию общей долевой собственности, неисполнение которых может представлять непосредственную опасность для общей долевой собственности, жизни, здоровья собственников помещений или других лиц, имущества лиц, окружающей среды.

Обязательные нормы устанавливаются Правительством Республики Армения и включают в себя противопожарные, санитарные, градостроительные мероприятия, мероприятия по коммунальному обслуживанию и другие мероприятия.

Все собственники помещения, исходя из норм, утвержденных собранием собственников помещения, обязаны производить соответствующие платежи или выполнять требования обязательных норм своими силами и средствами.

Для собственника помещения размер платежа за осуществление указанных работ устанавливается исходя из размера его доли в долевой

собственности в здании.

Орган управления зданием заранее уведомляет собственников помещения о размере суммы, подлежащей уплате, сроках и порядке уплаты.

Неуместные расходы, произведенные без согласия собственников одним из собственников или органом управления, или муниципалитетом, или другим лицом, не возмещаются собственниками.

Непользование собственником принадлежащим ему помещением или отказ от пользования общей долевой собственностью не являются основанием для его освобождения полностью или частично от участия в общих расходах, установленных для осуществления обязательных норм.

Республика Беларусь

На основании положений статьи 166 Жилищного кодекса РБ участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество.

Неиспользование участником совместного домовладения принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества.

Жилищный кодекс РБ содержит такое понятие, как организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, — это организация, оказывающая жилищно-коммунальные услуги, а также осуществляющая учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

На основании статьи 98 от имени собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома эксплуатация этого жилого дома осуществляется одной организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. При отсутствии письменного согласия большинства собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме решения по вопросу выбора организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

Организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, уполномоченное лицо согласно части 3 статьи 96 обязаны обеспечивать:

— проведение капитального ремонта или реконструкции жилых домов в

сроки, определенные местными исполнительными и распорядительными органами или иными государственными органами в соответствии с законодательством;

— техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь или уполномоченным им органом.

Собственники жилых помещений частного жилищного фонда в составе многоквартирного жилого дома, собственники жилых помещений частного жилищного фонда в составе блокированного жилого дома обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

Собственники жилых помещений обязаны за свой счет проводить:

— текущий ремонт жилых помещений;

— замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), внутриквартирной электропроводки;

— замену и ремонт электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа.

Источниками финансирования капитального ремонта и тепловой модернизации жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

Жилищный кодекс РБ устанавливает следующие нормы в отношении внесения платы, связанной с эксплуатацией общего имущества.

Плата за техническое обслуживание в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственниками соразмерно общей площади принадлежащих им жилых помещений.

Плата за текущий ремонт в многоквартирном жилом доме вносится собственником жилого помещения для возмещения фактических затрат по текущему ремонту в порядке, установленном законодательством.

Плата за капитальный ремонт в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого помещения для возмещения затрат по капитальному ремонту в доле, соразмерной общей площади принадлежащих им жилых помещений.

Плата за капитальный ремонт в блокированном и многоквартирном жилых домах вносится собственниками жилых помещений частного жилищного фонда

по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

Республика Казахстан

В статье 2 Закона РК о жилищных отношениях закреплено понятие надлежащего содержания объекта кондоминиума, определяемое как единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности. Согласно статье 31 кондоминиум образуется в жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений (квартир).

Каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Собственники помещений (квартир) несут обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан и обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников.

Размеры указанных затрат каждого собственника определяются уполномоченным органом, как правило, исходя из отношения полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к общей площади жилого дома, если иное не установлено соглашением собственников.

Если собственник помещения (квартиры) наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению (статья 39).

Кыргызская Республика

Из положений Жилищного кодекса КР следует, что собственники имущества, находящегося в общей долевой собственности, несут бремя расходов на содержание этого имущества в объеме, соразмерном принадлежащим им долям в общем имуществе.

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на управление общим имуществом многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, независимо от выбранной формы управления.

Размер платы на управление общим имуществом многоквартирного дома определяется на один год решением общего собрания собственников жилых

помещений.

Обязанность по оплате расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений (жилых и нежилых) в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику к нему также переходят и обязательства по оплате расходов на управление общим имуществом.

Временное отсутствие собственников жилых и нежилых помещений не является основанием для освобождения от оплаты расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома.

Собственники жилых и нежилых помещений, имеющие задолженности по оплате расходов на управление общим имуществом, не могут занимать должности в органах управления товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-эксплуатационных кооперативов.

Уполномоченные органы или лица, управляющие общим имуществом многоквартирного дома, вправе обратиться в суд о взыскании задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества с собственников помещений.

Республика Молдова

Жилищное законодательство Республики Молдова обязывает граждан стран обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительных кооперативов осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда осуществляется за счет собственных средств владельцев фонда. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов.

Жилищный кодекс Молдовы не содержит норм, регламентирующих эксплуатацию и ремонт индивидуального жилищного фонда, а также порядок финансирования связанных с ними затрат.

Российская Федерация

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Такая обязанность появляется у них с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Из статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Данная норма обязывает собственника поддерживать имущество в надлежащем состоянии, исключая возможность причинения вреда жизни и здоровью граждан, их имуществу. Аналогичная обязанность возлагается и на участников долевой собственности (статья 249 Гражданского кодекса РФ).

Указанные положения гражданского законодательства воспроизведены в части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом специфики жилищных правоотношений и возникновения права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании данного положения складывается структура платы за содержание жилого помещения, в которую включается плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме, взнос на капитальный ремонт (части 1 и 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

То есть бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме первично по отношению к обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения.

В связи с тем, что использование отдельных объектов общего имущества в многоквартирном доме использование его отдельных элементов связано с повышенной опасностью для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, российский законодатель установил обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по производству капитального ремонта в порядке и в сроки, определенные региональными программами капитального ремонта, а также разработал механизмы исполнения этой обязанности путем введения накопительной системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения.

Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлен постановлением Правительства

Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Собственники помещений также обязаны утвердить размер финансирования услуг и работ по содержанию общего имущества.

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 субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

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

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

— собственниками помещений:

1) путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

2) путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом);

— товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

1) путем членства собственников помещений в указанных организациях;

2) путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

— соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

— безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

— доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

— соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в

многоквартирном доме, а также иных лиц;

— постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

Следует отметить, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Так, согласно статьям 7.21 и 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

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 переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Республика Таджикистан

Согласно статье 139 Жилищного кодекса РТ граждане обязаны обеспечить сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого помещения и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Требования к собственнику по обеспечению надлежащего технического и санитарного состояния принадлежащего ему жилого помещения также закреплены в статье 7 Закона РТ «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья». Собственник обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям управляющих и

обслуживающих общее имущество организаций, обеспечивать сохранность общего имущества и земельного участка с имеющимися в нем элементами озеленения и благоустройства и содержать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Эксплуатация таких участков земли не должна препятствовать обслуживанию инженерных объектов (водопроводных, газопроводных труб и прочих объектов) и соблюдению противопожарных правил. Кроме того, собственник помещения обязан участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества и земельного участка в размере, соответствующем его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество, если соглашением собственников не установлено иное.

Исполнительные органы государственной власти на местах оказывают гражданам содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений. Предприятия, учреждения, организации, которым принадлежат жилые дома также оказывают содействие гражданам в проведении текущего ремонта жилых помещений, находящихся в этих домах.

Эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, фонда жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также домов, квартир, находящихся в собственности граждан, осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан.

Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом этих домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта жилых домов государственного жилищного фонда.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт жилых домов, находящихся в собственности граждан, осуществляется за счет собственных средств владельцев квартир.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт жилых домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов. Размер взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта кооперативных жилых домов устанавливается уставом жилищно-строительного кооператива.

Украина

Согласно жилищному законодательству Украины граждане, которые имеют в частной собственности жилой дом (квартиру), обязаны обеспечивать его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию.

Бесхозяйственное содержание гражданином принадлежащего ему дома

(квартиры) влечет за собой последствия, предусмотренные Гражданским кодексом Украины.

Пользование домами (квартирами) фонда жилищно-строительных кооперативов, а также частного жилищного фонда и их содержание осуществляется с обязательным соблюдением требований Правил пользования помещениями жилых домов и придомовыми территориями, которые утверждаются Кабинетом Министров Украины.

Жилищный кодекс Украины не содержит норм, более подробно регламентирующих порядок (особенности) осуществления технического обслуживания и ремонта домов частного жилищного фонда.

В отношении домов жилищно-строительных кооперативов Жилищный кодекс Украины (статья 181) предусматривает следующие особенности технического обслуживания и ремонта.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом указанных домов, осуществляется по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта домов государственного жилищного фонда.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов.

9.4. Порядок управления общей собственностью

Азербайджанская Республика

Органом управления зданием согласно положениям Жилищного кодекса АР является общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании относятся:

— принятие решений о реконструкции многоквартирного здания (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном здании;

— принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположено многоквартирное здание, в том числе введение ограничений пользования им;

— принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном здании;

— выбор способа управления многоквартирным зданием.

Собственники помещений в многоквартирном здании обязаны проводить общее собрание при возникновении необходимости в принятии решений в связи с вопросами, отнесенными Кодексом АР к его компетенции.

Сроки и порядок проведения общего собрания собственников помещений

в многоквартирном здании, а также порядок уведомления о принятых решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в здании.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании может быть созвано по инициативе любого из собственников.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном здании по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном здании. Собственник помещения голосует на общем собрании собственников помещений в данном здании лично или посредством представителя.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников помещений, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном здании.

Поставленные на голосование решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании принимаются большинством голосов от общего числа принимающих участие в собрании голосов, за исключением ряда случаев, перечисленных в Кодексе АР, в которых решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном здании. К таким случаям относятся в том числе: принятие решений о реконструкции многоквартирного здания, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном здании.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании оформляются протоколами.

Исполнение решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании по вопросам, отнесенным к компетенции этого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном здании, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Республика Армения

Высшим органом управления общей долевой собственностью согласно статье 11 Закона РА об управлении многоквартирным домом является собрание собственников помещений, которому принадлежит право решения любого вопроса в области управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме, за исключением вопросов, отнесенных Законом РА к исключительной компетенции органа управления.

Указанное собрание созывается не реже одного раза в год.

Созывать его вправе любой собственник помещения и орган управления зданием.

Для избрания органа управления зданием собрание вправе созывать

любой собственник помещения или глава соответствующего муниципалитета.

Любой собственник помещения на собрании наделен равным его доле в общей долевой собственности количеством голосов.

Если помещение принадлежит на праве общей собственности не менее чем двум лицам, то на собрании должен выступить от их имени и с их согласия один из совладельцев.

Если помещение на праве общей собственности принадлежит не менее чем двум лицам, то каждый из них вправе выступить на собрании пропорционально их доле или от их имени может выступить уполномоченное совладельцами лицо.

Решение, принятое собранием собственников помещений в пределах его полномочий и при наличии большинства голосов (если иное не определено решением собрания собственников), является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для тех, кто независимо от причин не принял участия в голосовании или проголосовал против решения.

Решения собрания могут приниматься путем созыва собрания, опроса (заочного голосования), а также уведомления.

К полномочиям собрания относятся в том числе такие вопросы, как:

- выбор формы управления, избрание органа управления многоквартирным домом;
- прекращение полномочий органа управления;
- принятие решений об отчуждении или о передаче в залог движимого имущества в общей долевой собственности;
- принятие решений о выделении части недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью, его отчуждении, передаче в залог;
- определение размера суммы, взимаемой за выдачу органами управления зданием справок собственникам помещений или за оказание им иных услуг, предусмотренных Законом РА, который не может превышать размера суммы затрат на такие действия;
- установление порядка и сроков уплаты взимаемых у собственников помещений обязательных платежей на обязательные нормы;
- установление размера, порядка и сроков уплаты платежей, взимаемых у собственников помещений помимо обязательных платежей;
- установление порядка пользования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственностью.

Собственник помещения, орган управления зданием, а также в ряде случаев глава муниципалитета вправе вносить свои предложения на рассмотрение собрания собственников помещения путем опроса.

Проект решения должен быть составлен в виде одного единого документа.

Собственники помещения обязаны письменно проголосовать (за, против, воздержался) по каждому вопросу отдельно путем проставления своей подписи

на оригинале проекта решения. Принятыми считаются те вопросы проекта решения, которые набрали соответствующее количество голосов.

Кроме того, собственник помещения, орган управления зданием или глава муниципалитета имеют право представить свою инициативу на рассмотрение собственников помещения путем уведомления.

В этом случае инициатор обязан разместить текст проекта решения собрания у каждого входа в здание на наиболее видном или предусмотренном для этого месте.

Собственники помещения, письменно не проголосовавшие против или не высказавшиеся против решения собрания, представленного путем уведомления, считаются проголосовавшими за решение, если на собрании, состоявшемся в течение данного периода путем созыва или опроса, эти лица не вынесли по данному вопросу иного решения.

В последнем случае вынесенное путем созыва или опроса решение или его копия вручается инициатору на второй день, следующий после окончания срока, предусмотренного для уведомления.

В случае принятия или отклонения решения путем уведомления инициатор обязан в течение двух дней уведомить собственников помещений с указанием имен собственников, проголосовавших против.

Республика Беларусь

Как следует из статьи 170 Жилищного кодекса РБ, управление общим имуществом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопроса владения и пользования этим имуществом, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам.

Согласно статье 180 Жилищного кодекса РБ устанавливает следующий порядок управления общим имуществом.

При управлении общим имуществом уполномоченным лицом, организацией застройщиков или товариществом собственников к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения относятся решения:

— об отчуждении общего имущества — с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения;

— об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, — с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения, а в случае уменьшения размера общего имущества — с согласия всех участников совместного домовладения.

Иные решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

Участники совместного домовладения обязаны проводить общее собрание не реже одного раза в год.

Внеочередное общее собрание участников совместного домовладения может быть созвано по инициативе любого из участников совместного домовладения.

Решение участников совместного домовладения принимается на общем собрании либо путем проведения письменного опроса.

Общее собрание участников совместного домовладения созывается уполномоченным лицом, организацией застройщиков или товариществом собственников либо одной четвертью участников совместного домовладения.

Общее собрание участников совместного домовладения считается состоявшимся, если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения.

Проведение письменного опроса осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений участников совместного домовладения по каждому вопросу, поставленному на голосование на общем собрании или включенному в опросный лист. В опросном листе должна быть указана доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество.

Опросные листы должны быть направлены участникам совместного домовладения или их представителям заказным письмом и содержать однозначную формулировку вопроса и предлагаемые варианты ответа. Участник совместного домовладения возвращает опросный лист с выбранным вариантом ответа и своей личной подписью до даты голосования, указанной в письменном уведомлении.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения.

Решения общего собрания участников совместного домовладения являются обязательными для всех участников этого совместного домовладения.

Республика Казахстан

Управление общим имуществом собственников помещений в кондоминиуме осуществляется собранием участников, на основании принимаемых им решений.

Согласно статье 2 Закона РК собрание участников объекта кондоминиума — это совместное присутствие собственников помещений (квартир) в заранее определенном месте и определенное время для коллективного обсуждения и

принятия решений, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

На собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Указанные решение собрания собственников помещений (квартир) оформляются протоколом.

Обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир) требуют следующие вопросы:

— связанные с выбором или изменением формы управления объектом кондоминиума;

— утверждения размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

— принятия решения о заключении, об изменении или о расторжении договора управления объектом кондоминиума;

— внесения изменений в правовой кадастр в органах юстиции;

— изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания).

Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее чем десятой части собственников помещений (квартир). Местные исполнительные органы также вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир).

Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир). Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос.

Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

В случае отсутствия кворума голосование проводится путем письменного опроса.

Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и признается документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

Кыргызская Республика

В Кыргызской Республике на основании положений Жилищного кодекса КР управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме Жилищным кодексом КР может осуществляться общим собранием собственников помещений в таком доме, путем принятия

соответствующих решений.

Так, в частности, согласно статье 37 Жилищного кодекса КР решением общего собрания собственников жилых помещений определяется и устанавливается на один год размер платы на управление общим имуществом многоквартирного дома.

При управлении общим имуществом многоквартирного дома собственниками помещений согласно статье 32 Кодекса КР общим собранием собственников помещений принимаются решения по содержанию и использованию общего имущества. При этом решения принимаются большинством голосов от общего числа собственников помещений.

Положений более подробно регламентирующих порядок и условия проведения общего собрания, Жилищный кодекс КР не содержит.

Республика Молдова

Соответствующие положения в рассмотренных в ходе анализа нормативных правовых актах отсутствуют.

Российская Федерация

Управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется общим собранием собственников помещений в таком доме на основании принимаемых решений.

К компетенции общего собрания в части управление общим имуществом согласно статье 44 Жилищного кодекса РФ относятся в том числе:

— принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

— принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

— принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

— принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество

собственников помещений в многоквартирном доме;

— принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания;

— выбор способа управления многоквартирным домом;

— принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

В статье 45 Жилищного кодекса РФ закреплена обязанность ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. По инициативе любого из собственников кроме годового может быть созвано внеочередное общее собрание.

Общее собрание правомочно, т. е. имеет кворум, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В отдельных случаях решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. К таким случаям относятся в том числе: принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, об использовании фонда капитального ремонта.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (статья 46).

Республика Таджикистан

Жилищный кодекс РТ не содержит положений, регламентирующих порядок управления общей собственностью, например путем проведения общего собрания собственников помещений. Некоторые нормы содержатся в статье 9 Закона РТ «О содержании многоквартирных домов и товариществах

собственников жилья». Указанной статьей, в частности, установлено, что содержание имущества в многоквартирном доме включает в себя деятельность по управлению, обслуживанию, поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния, соблюдению противопожарных правил, ремонту и другую деятельность, направленную на обеспечение сохранности и создание необходимых условий по пользованию помещениями, общим имуществом и земельным участком с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения.

Согласно статье 94 Жилищного кодекса РТ жилищно-строительный кооператив действует на основании устава, принятого общим собранием граждан, вступающих в кооператив, в соответствии с Примерным уставом жилищно-строительного кооператива, утвержденным Правительством Республики Таджикистан, и зарегистрированного в установленном порядке.

При этом уставом кооператива устанавливаются в том числе:

- права и обязанности члена жилищного кооператива и членов его семьи;
- условия пользования жилыми помещениями;
- размер взносов членов жилищно-строительного кооператива на проведение капитального ремонта;
- размер вступительных и иных взносов;
- компетенция органов управления и должностных лиц кооператива.

Украина

Жилищный кодекс Украины не регламентирует порядок управления общей собственностью домов частного жилищного фонда.

Выводы по разделу 9

По пункту 9.1

Понятие общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (имущество общего пользования, общая собственность, совместное домовладение) в той или иной формулировке используется в законодательстве всех государств СНГ.

В состав общего имущества включаются:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (Азербайджанская Республика, Республика Армения, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Российская Федерация, Республика Таджикистан, Украина);

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

— крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (Азербайджанская Республика, Республика Армения, Республика Беларусь, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Российская Федерация, Республика Таджикистан, Украина);

— земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (Азербайджанская Республика, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Российская Федерация, а также, вероятно, Республика Таджикистан, хотя формулировки анализируемых нормативных правовых актов Таджикистана неоднозначны).

— объекты, расположенные на придомовой территории (но не сам земельный участок) и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (Республика Беларусь).

— групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа (Республика Беларусь, Российская Федерация).

Жилищные кодексы Азербайджанской Республики, Российской Федерации содержат идентичный структурированный перечень общего имущества.

В Республике Армения, Республике Беларусь, Украине в качестве общей собственности не указывается земельный участок.

В Кыргызской Республике лифтовое оборудование многоквартирного дома может находиться в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, а также в государственной или муниципальной собственности.

Законодательство Азербайджанской Республики, Республики Армения, Республики Казахстан, Кыргызской Республики, Республики Молдова, Российской Федерации, определяет общее имущество как объект общей долевой собственности собственников помещений в данном доме. В нормативных правовых актах Украины такая собственность именуется совместной. В Республике Таджикистан общая собственность не признается долевой.

Жилищный кодекс РБ устанавливает понятие совместного домовладения, определяемое как правоотношения собственников объектов недвижимого

имущества, находящихся в собственности двух и более собственников. При этом к объектам недвижимого имущества относятся: жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории.

В Республике Молдова установлено иное общее регулирование данного понятия. Определение используемого понятия «общая долевая собственность на общие части многоэтажных или многоквартирных домов» отсутствует, но говорится, что если в здании есть предназначенные для жилья либо имеющие другое назначение площади, принадлежащие разным собственникам, каждый из них обладает правом принудительной и бессрочной общей долевой собственности на части здания, которые, будучи предназначенными для пользования площадями, не могут использоваться иначе как сообща. Прекращение общей долевой собственности путем раздела может быть произведено в отношении общих частей многоэтажных либо многоквартирных зданий при наличии согласия всех сособственников или в случае, когда они уже не предназначены для совместного пользования.

В Республике Таджикистан и Украине в жилищных кодексах также нет определенного понятия «общее имущество», но есть отдельные нормы о составе и порядке содержания общей собственности. При этом собственники квартир в Республике Таджикистан вправе образовать кооператив собственников квартир с целью содержания и обслуживания общих частей жилого дома, земельной территории, удовлетворения и защиты общих жилищных интересов.

В некоторых странах СНГ в законодательстве закреплена возможность произвести отчуждение (изменение состава) общего имущества.

Так, в Республике Армения решением собственников помещений из общей собственности может быть выделена квартира или нежилая площадь либо ее часть, которая будет являться общей долевой собственностью собственников помещения. Решением собственников помещения выделенная часть общей долевой собственности здания может быть отчуждена.

А в Республике Беларусь часть общего имущества с письменного согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения может быть отчуждена либо передана во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения и (или) иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения.

В Украине также совладельцы имеют право на выдел в натуре доли из имущества, находящегося в общей совместной собственности. Выдел доли из имущества, находящегося в общей совместной собственности, осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством.

По пункту 9.2

Во всех странах СНГ (кроме Республики Молдова, в рассмотренных нормативных правовых актах которой отсутствуют соответствующие положения) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (формулировки не идентичны).

В Азербайджанской Республике, Республике Беларусь, Республике Казахстан, Кыргызской Республике, Российской Федерации отдельно указано, что доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество не может быть выделена в натуре и отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит только вместе с ним.

В Республике Кыргызстан право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома подлежит государственной регистрации.

По пункту 9.3

Во всех государствах СНГ устанавливается обязанность собственника помещения в многоквартирном доме участвовать в расходах на содержание общего имущества по общему правилу — пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

Подробный перечень мероприятий по надлежащему содержанию общего имущества установлен рассматриваемыми в Анализе нормативными правовыми актами (или должен быть установлен подзаконными актами) в Азербайджанской Республике, Республике Армения, Республике Беларусь, Российской Федерации).

Обязанность собственника участвовать в расходах исполняется путем внесения платы за содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества.

В жилищном законодательстве Азербайджанской Республики, Российской Федерации прямо определено, что размер платы за содержание и ремонт устанавливают сами собственники, а если он не установлен, то это осуществляется соответствующим органом исполнительной власти.

При этом в Республике Армения установлено, что неуместные расходы, произведенные без согласия собственников одним из собственников или органом управления, или муниципалитетом, или другим лицом, не возмещаются собственниками.

Жилищный кодекс Республики Беларусь устанавливает такое понятие, как организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, т. е. организация, оказывающая жилищно-коммунальные услуги, а также осуществляющая учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за

пользование жилым помещением.

В Республике Молдова, Республике Таджикистан государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов.

Жилищные кодексы Молдовы, Украины не содержат норм, подробно регламентирующих эксплуатацию и ремонт индивидуального жилищного фонда, а также порядок финансирования затрат связанных с ними.

Законодательством Республики Таджикистан предусмотрено, что исполнительные органы государственной власти на местах, а также предприятия, учреждения, организации, которым принадлежат жилые дома, оказывают содействие гражданам в проведении текущего ремонта жилых помещений, находящихся в этих домах. При этом не уточняется, что понимается под таким содействием.

По пункту 9.4.

Управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме во всех государствах СНГ осуществляется общим собранием собственников помещений в таком доме.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в странах Содружества относятся в том числе:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (Азербайджанская Республика, Республика Казахстан, Российская Федерация);

- вопросы, связанные с проведением капитального ремонта в многоквартирном доме (Российская Федерация);

- принятие решений об использовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (Азербайджанская Республика, Российская Федерация);

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (Азербайджанская Республика, Республика Армения, Кыргызская Республика, Российская Федерация);

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (Российская Федерация);

- выбор способа управления многоквартирным домом (Азербайджанская Республика, Республика Армения, Республика Казахстан, Российская Федерация). В Республике Казахстан это положение дополнено следующим: утверждение размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума; принятие решения о заключении, об

изменении или о расторжении договора управления объектом кондоминиума; внесение изменений в правовой кадастр в органах юстиции;

— принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (Российская Федерация);

— определение размера суммы, взимаемой за выдачу органами управления зданием справок собственникам помещений или за оказание им иных услуг, предусмотренных законодательством (Республика Армения);

— установление порядка и сроков уплаты взимаемых у собственников помещений обязательных платежей на обязательные нормы (Республика Армения);

— установление размера, порядка и сроков уплаты платежей, взимаемых у собственников помещений помимо обязательных платежей (Республика Армения);

— определение размера платы, взыскиваемой на управление общим имуществом многоквартирного дома (Кыргызская Республика);

— установление порядка пользования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственностью (Республика Армения);

— об отчуждении общего имущества (Республика Беларусь);

— об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения (Республика Беларусь).

В Республике Армения общее собрание собственников также вправе принять решение по любому вопросу в области управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции органа управления.

В Республике Армения, Республике Беларусь, Российской Федерации в жилищных кодексах устанавливается обязанность ежегодного проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании в Азербайджанской Республике, Республике Армения, Российской Федерации, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. В Республике Казахстан каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос.

Решения по различным вопросам принимаются простым или квалифицированным большинством голосов.

Рассматриваемое законодательство Республики Молдова, Республики Таджикистан, Украины не содержит норм, регламентирующих порядок управления общей собственностью, например путем проведения общего собрания собственников помещений. В Республике Таджикистан

регламентация вопросов управления предусмотрена только как обязательное требование для устава жилищно-строительных кооперативов.

10. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

10.1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Азербайджанская Республика

Согласно статье 141 Жилищного кодекса АР управление многоквартирным зданием должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания жильцов, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном здании, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг жильцам такого здания.

Собственники помещений в многоквартирном здании обязаны выбрать один из следующих способов управления зданием:

- непосредственное управление собственниками помещений в здании;
- управление товариществом собственников жилья или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным зданием выбирается на общем собрании собственников помещений в здании и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в здании.

Если в течение шести месяцев собственниками помещений в многоквартирном здании не выбран способ управления данным зданием или если принятое решение не было реализовано, муниципалитет по территории нахождения многоквартирного здания должен созвать собрание собственников помещений в здании для решения вопроса о выборе способа управления данным зданием.

Если в течение года собственниками помещений в многоквартирном здании не выбран способ управления этим зданием или если принятое решение о выборе способа управления этим зданием не было реализовано, муниципалитет по территории нахождения данного здания должен провести открытый конкурс по выбору управляющей организации.

Такой открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным зданием, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим зданием.

Муниципалитет по территории нахождения многоквартирного здания в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном здании о результатах открытого

конкурса и об условиях договора управления этим зданием.

Собственники помещений в многоквартирном здании обязаны заключить договор управления этим зданием с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

Муниципалитет по территории нахождения многоквартирного здания не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного договора управления многоквартирным зданием созывает собрание собственников помещений в здании для решения вопроса о выборе способа управления этим зданием, при условии, что решение о выборе способа управления ранее не было принято.

Любой собственник помещения в многоквартирном здании может обратиться в суд с требованием обязать муниципалитет выбрать управляющую организацию путем проведения открытого конкурса.

Республика Армения

Согласно статье 17 Закона об управлении многоквартирным домом, для управления общим долевым имуществом в области соблюдения обязательных норм собственниками помещения может быть избран орган управления зданием.

В зданиях, имеющих до четырех собственников, обеспечение обязательных норм может осуществляться также посредством собрания.

Собственники помещений вправе самостоятельно выбирать вид органа управления общей долевой собственностью.

Управление общей долевой собственностью может осуществляться посредством:

- юридического лица-кондоминиума, созданного собственниками помещения;
- управляющего по доверенности (представительства);
- доверительного управляющего.

Управление общей долевой собственностью в одном здании в части выполнения обязательных норм может осуществляться только одним органом управления.

Кроме вопроса управления общей долевой собственностью в области соблюдения обязательных норм собственники помещения для решения других вопросов управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме могут предоставить полномочия на их выполнение как избранному органу управления зданием, так и другим физическим или юридическим лицам.

Управляющим по доверенности, доверительным управляющим может быть физическое или юридическое лицо.

При этом осуществляющее полномочия управляющего физическое лицо, выполняющее эти функции в качестве предпринимательской деятельности, обязано в установленном порядке зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя.

Решением об избрании органа управления зданием должны быть установлены полномочия, права, обязанности, ответственность, срок деятельности органа управления.

Вновь избранный орган управления зданием обязан в течение двух дней письменно уведомить об этом главу соответствующего муниципалитета.

Орган управления многоквартирным домом согласно статье 22 Закона РА осуществляет, в том числе следующие полномочия:

- обеспечивает выполнение обязательных норм содержания общей долевой собственности в здании;
- взимает с собственников помещений обязательные платежи;
- обращается в предусмотренном законом порядке в суд по взысканию платежей, не уплаченных собственниками помещения;
- представляет собственникам помещения месячные, годовой и другие отчеты и уведомления;
- составляет и представляет на рассмотрение собственников помещения смету работ, необходимых для выполнения обязательных норм;
- заключает от своего имени или от имени собственников помещения договоры управления общей долевой собственностью в здании.

Собственник помещения, проголосовавший за избрание органа управления зданием, имеет право в дальнейшем аннулировать в любое время свое решение путем письменного обращения в орган управления зданием.

Полномочия, предоставленные собственником помещения, считаются аннулированными на следующий день после подачи заявления в орган управления зданием, если заявлением не предусмотрен более поздний срок.

Если вследствие аннулирования решений количество голосов, поданных за орган управления зданием, становится меньше количества голосов, предусмотренных для получения соответствующих полномочий, то соответствующие полномочия органа управления зданием считаются прекращенными и здание считается не имеющим управления.

Орган управления зданием обязан немедленно уведомить об этом собственников помещения, а также главу соответствующего муниципалитета.

Если в течение двух месяцев со дня прекращения полномочий органа управления зданием предыдущий орган управления зданием не получает соответствующие полномочия или собственники помещения не избирают новый орган управления зданием, то до создания собственниками помещения органа управления зданием исключительные полномочия органа управления зданием переходят к главе соответствующего муниципалитета.

Кроме того, если собственники помещений в многоквартирном доме не сформировали орган управления зданием в шестимесячный срок со дня вступления в силу Закона РА, то соответствующие полномочия органа управления зданием переходят к главе муниципалитета.

Республика Беларусь

Жилищным законодательством Республики Беларусь определено, что управление общим имуществом может осуществляться одним из следующих способов:

- непосредственно участниками совместного домовладения, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества;
- товариществом собственников или организацией застройщиков;
- уполномоченным лицом по управлению общим имуществом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством.

Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом принимается на общем собрании участников совместного домовладения.

Общим имуществом может управлять только одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно товарищество собственников.

Способ управления общим имуществом может быть изменен по решению участников совместного домовладения.

Общее собрание участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом может быть создано по инициативе участников совместного домовладения, а также по инициативе местного исполнительного и распорядительного органа.

Общее собрание участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом считается правомочным, если на нем присутствуют более двух третей участников совместного домовладения, обладающих более чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество.

Решение о выборе способа управления общим имуществом принимается большинством голосов присутствующих на собрании участников совместного домовладения.

Указанное решение является обязательным для всех участников этого совместного домовладения, в том числе для участников совместного домовладения, не принявших участия в голосовании либо голосовавших против.

Республика Казахстан

Как упоминалось ранее, в Республике Казахстан на основании положений Закона РК о жилищных отношениях в жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений (квартир), образуется кондоминиум.

Объект кондоминиума подлежит государственной регистрации. Не позже

чем через месяц после его регистрации собственники помещений должны решить вопрос о форме управления. До принятия этого решения по обязательствам, связанным с объектом кондоминиума как с единым комплексом, а также с централизованным обеспечением жилого дома коммунальными услугами, собственники отвечают солидарно.

Собственники помещений (граждане, юридические лица, государство) вправе объединяться в любое не запрещенное законодательством объединение для совместной эксплуатации жилого дома.

В многоквартирном жилом доме (или его части), который имеет единую систему инженерного и коммунального обеспечения и составляет единый жилищно-коммунальный комплекс, может применяться только одна из форм совместного управления объектом кондоминиума.

Управление жилищным фондом и объектом кондоминиума осуществляется собственником непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые) им органы, а также через доверенных лиц.

Органом управления объектом кондоминиума признается физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по содержанию объекта кондоминиума.

Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников. Законодательством предусмотрены следующие формы управления:

- непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;
- кооператив собственников помещений (квартир);
- управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами — управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;
- иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Сроки и объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или юридическому лицу, определяются договором управления объектом кондоминиума.

Собственники помещений вправе заключить индивидуальные договоры об оказании жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг с организациями, предоставляющими такие услуги.

При недостижении соглашения между собственниками о форме управления объектом кондоминиума любой из собственников, а в домах, где объект кондоминиума образован вследствие приватизации жилых помещений, — также государственный орган, осуществляющий приватизацию, вправе поставить перед собственниками вопрос об образовании кооператива собственников помещений (квартир).

По решению большинства собственников помещений (квартир) форма управления объектом кондоминиума может быть изменена.

Кыргызская Республика

На основании положений Жилищного кодекса КР управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее в соответствии с установленными нормами и правилами содержание общего имущества в многоквартирном доме, своевременное и квалифицированное решение вопросов пользования указанным имуществом.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляется:

- собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом включает в себя не более четырех квартир;
- управляющей организацией (юридическое лицо) или управляющим (физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;
- товариществом собственников жилья;
- жилищным или жилищно-эксплуатационным кооперативом;
- специализированным государственным или муниципальным учреждением.

Способ управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений.

Решение общего собрания о выборе способа управления принимается большинством голосов из общего числа собственников жилых и нежилых помещений и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома не выбрали способ управления общим имуществом многоквартирного дома в течение шести месяцев после вступления в силу Кодекса КР, уполномоченный орган инициирует и проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации или управляющего.

Уполномоченный орган обязан не позднее 15 дней до проведения конкурса ознакомить всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с условиями договоров управления, предлагаемых конкурсантами (управляющими).

Уполномоченный орган в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме о его результатах.

Протокол о результатах открытого конкурса подписывается уполномоченным органом с выигравшей управляющей организацией (управляющим) и имеет силу договора.

Общее собрание собственников помещений вправе уполномочить представителей из числа собственников помещений многоквартирного дома на подписание соответствующих договоров с управляющей организацией

(управляющим).

Не позднее чем через год с момента заключения договора управления общим имуществом уполномоченный орган созывает общее собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

Республика Молдова

Жилищный кодекс Молдовы устанавливает в том числе следующие нормы в отношении управления государственным и общественным жилищными фондами, фондом жилищно-строительных кооперативов:

— управление жилищным фондом местных Советов народных депутатов осуществляется их исполнительными комитетами и образуемыми ими органами управления;

— управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями;

— управление общественным жилищным фондом осуществляется органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями);

— управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с уставами.

В Жилищном кодексе Молдовы отсутствуют какие-либо нормы, регламентирующие управление индивидуальным жилищным фондом.

Российская Федерация

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

— непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать²;

— управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

— управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом отнесен Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Способ управления может быть выбран и изменен в любое время на

² До внесения в Жилищный кодекс РФ изменений в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 2015 № 176-ФЗ количество квартир ограничивалось цифрой 16.

основании решения общего собрания. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания о выборе способа управления принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом в порядке, установленном таким общим собранием.

Жилищный кодекс РФ также устанавливает ряд норм, регламентирующих порядок отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом с участием органа местного самоуправления.

Орган местного самоуправления не осуществляет выбор и не может создать управляющую организацию, а также выбрать непосредственное управление многоквартирным домом. Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации (далее — открытый конкурс), если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. При этом отбор осуществляется с использованием прозрачной, конкурентоспособной системы конкурсного отбора для обеспечения максимальной защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75.

В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

Вместе с тем любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в рамках открытого конкурса.

Открытый конкурс также проводится после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

В течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит указанный конкурс.

В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом.

Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, Жилищный кодекс РФ предусматривает возможность выбора способа управления многоквартирным домом:

- путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (на основании решения такого общего собрания);
- путем проведения открытого конкурса.

При этом установлено, что проведение открытого конкурса обязательно в следующих случаях:

- после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (порядок проведения и сроки рассмотрены выше);
- в случае если в течение года до дня проведения открытого конкурса собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом или принятое решение не было реализовано.

Следует отметить, что первом случае, т. е. в период после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (со дня выдачи разрешения на ввод такого дома в эксплуатацию), способ управления может быть выбран только по результатам открытого конкурса.

Важно выделить то, что Жилищным кодексом РФ установлено ограничение по количеству квартир в многоквартирном доме при выборе непосредственного способа управления таким многоквартирным домом.

Вопрос о наличии ограничения прав собственников помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором не более чем 16, на выбор непосредственного способа управления таким многоквартирным домом являлся предметом рассмотрения в Конституционном Суде Российской Федерации (определение от 9 июня 2015 года № 1228-0 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Симанкиной Елены Николаевны на

нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что дифференциация способов управления многоквартирным домом в зависимости от количества квартир в нем обусловлена организационными и техническими особенностями управления различными объектами, требующими определенного уровня профессионализма. Установив соответствующий критерий для выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом, законодатель исходил из количества квартир, гарантированно обеспечивающего надлежащее и качественное управление с учетом прав и интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме. При большом количестве квартир в многоквартирном доме значительно усложняется принятие решений собственниками, что в итоге влияет на эффективность управления таким домом.

Также следует отметить, что Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ существенно изменен порядок организации и проведения общего собрания собственников. В настоящее время протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат оформлению в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В целях исключения подделки протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в которых, в том числе собственниками осуществлялся выбор способа управления, указанным законом был введен особый порядок оформления и хранения протоколов и решений собственников. При этом протоколам и решениям собственников придается статус официальных документов (подделка таких документов влечет уголовную ответственность по статье 327 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Республика Таджикистан

На основании положений Жилищного кодекса РТ собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определить организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Кроме того, собственники квартир жилого дома вправе образовать кооператив собственников квартир с целью содержания и обслуживания общих частей жилого дома, земельной территории, удовлетворения и защиты общих жилищных интересов.

Более подробный порядок выбора способа содержания и обслуживания общей собственности Кодекс РТ не устанавливает.

Необходимо отметить, что в статье 11 Закона РТ «О содержании

многоквартирных домов и товариществах собственников жилья» закреплена обязанность собственников жилых и нежилых помещений выбрать один из способов управления общим имуществом:

- непосредственно собственниками помещений;
- товариществом собственников помещений с самостоятельным исполнением функций управления или с привлечением для исполнения части функций управления управляющей организации или управляющего (руководителя) из числа юридических лиц или частного предпринимателя на конкурсной основе согласно нормативным правовым актам;
- управляющей организацией или управляющим (руководителем) на основании договора с собственниками помещений, выбранными по конкурсу в соответствии с законодательством.

Украина

Согласно статье 18 Жилищного кодекса Украины управление жилищным фондом осуществляется владельцем или уполномоченным им органом в пределах, определенных владельцем.

10.2. Непосредственное управление

Азербайджанская Республика

Согласно статье 144 Жилищного кодекса АР при непосредственном управлении многоквартирным зданием собственниками помещений в данном здании договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в здании с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в здании заключают на основании решения их общего собрания.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным зданием, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании, осуществляющих непосредственное управление зданием, от имени собственников помещений в данном здании в отношениях с третьими лицами может выступать один из собственников помещений в здании или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в здании.

Республика Армения

Данный способ управления Законом РА об управлении многоквартирным домом не предусмотрен.

Республика Беларусь

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РБ управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества.

При выборе способа управления общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении.

Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Республика Казахстан

Согласно положениям Закона РК о жилищных отношениях в качестве формы управления объектом кондоминиума может быть выбрано непосредственное совместное управление всеми собственниками в том случае, если их количество не превышает 20.

Иных положений, регламентирующих порядок, условия, другие особенности деятельности в рамках указанной формы управления объектом кондоминиума Закон РК не содержит.

Кыргызская Республика

При управлении общим имуществом многоквартирного дома собственниками помещений решения по содержанию и использованию общего имущества принимаются общим собранием собственников помещений. Решения принимаются большинством голосов от общего числа собственников помещений.

Собственники помещений вправе уполномочить лицо на представление их интересов по управлению общим имуществом многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

Республика Молдова

Соответствующие положения в рассмотренных в ходе анализа нормативных правовых актах отсутствуют.

Российская Федерация

Как упоминалось ранее, согласно положениям Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. В качестве одного из таких способов Кодекс РФ предусматривает непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений.

В соответствии с изменениями, внесенными в Кодекс РФ Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ и Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Управление многоквартирным домом согласно части 1 статьи 161 Кодекса РФ должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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.

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени (независимо от количества квартир в многоквартирном доме).

Договоры, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее — система), собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, должны быть размещены указанными собственниками в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной

политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Принятие Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», позволило дать собственникам жилья право официально принимать решение о финансировании деятельности по управлению многоквартирными домами (советов домов), не боясь санкций со стороны надзорных органов.

Внесенные изменения упростили процедуру проведения общих собраний собственников: появилась возможность проведения общих собраний в очно-заочной форме. При этом организацию собрания можно поручить управляющей компании. Органам жилищного надзора поручено вести учет всех собраний собственников и проводить проверки в случае одновременного получения нескольких похожих протоколов собрания по одному дому. Уточнен круг вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

Этими же поправками к полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений отнесено определение порядка привлечения кредитных или иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в нем.

Республика Таджикистан

Данный способ управления Жилищным кодексом РТ не предусмотрен.

Украина

Соответствующие нормы в Жилищном кодексе Украины отсутствуют.

10.3. Товарищество собственников жилья

Азербайджанская Республика

Товариществом собственников жилья согласно статье 119 Жилищного кодекса АР признается добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном здании в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном здании, эксплуатации общего

имущества в нем, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения им.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом и подлежит государственной регистрации.

Число участников товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном здании.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном здании на их общем собрании. Это решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном здании, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в следующих зданиях (домах):

- здания, в которых находятся как минимум две квартиры;
- здания, в которых находятся как минимум одна квартира и принадлежащее другому собственнику одно нежилое помещение;
- несколько многоквартирных зданий, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном здании, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- несколько жилых домов, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Собственники помещений в одном многоквартирном здании могут создать только одно товарищество собственников жилья.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном здании также могут стать участниками товарищества собственников жилья, созданного (создаваемого) в данном здании.

Собственники помещений в многоквартирном здании, не являющиеся участниками созданного в данном здании товарищества собственников жилья, вправе вступить в созданное товарищество на основании своих заявлений.

В случае создания товарищества собственников жилья в многоквартирном здании лица, которые приобрели помещения в таком здании, вправе стать участниками товарищества после возникновения права собственности на помещение.

Согласно статье 122 Кодекса АР товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным зданием, а также договоры о содержании и ремонте общего

имущества в многоквартирном здании, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах участников товарищества;

— определять смету доходов и расходов на год, в том числе расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном здании, смету затрат на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного здания, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие расходы на установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

— устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном здании в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном здании;

— выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном здании и предоставлять им услуги;

— пользоваться банковскими кредитами;

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

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

В случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном здании, товарищество собственников жилья также вправе:

— предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном здании;

— в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке достраивать и перестраивать (в том числе расширять или надстраивать общее имущество) часть общего имущества в многоквартирном здании;

— получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном здании земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

— осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном здании застройку прилегающих к данному зданию выделенных земельных участков.

Товарищество собственников жилья обязано в соответствии с положениями статьи 123 Кодекса АР:

— обеспечивать выполнение требований настоящей главы, других законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

— заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном здании с собственниками помещений в многоквартирном здании, не являющимися членами товарищества;

— выполнять в предусмотренном законодательством порядке обязательства по договору;

— обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего

имущества в многоквартирном здании;

— обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном здании обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве собственности на общее имущество в многоквартирном здании;

— обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном здании при установлении 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 здании или препятствующих этому.

Республика Армения

Данный способ управления Законом РА об управлении многоквартирным домом не предусмотрен.

Республика Беларусь

Согласно Жилищному кодексу РБ товарищество собственников — это организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Кодексом РБ и уставом товарищества собственников.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией.

Создание двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, не допускается.

Создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

— многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;

— несколько многоквартирных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

Товарищество собственников:

— должно состоять из двух и более членов;

— создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом;

— считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

Решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом.

Учредителями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом, в том числе проводимом в форме письменного опроса, и голосовавшие за создание товарищества собственников.

Инициирование создания товарищества собственников из числа дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома и (или) иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества, а также подготовку для регистрации его устава осуществляет застройщик до ввода объектов недвижимости в эксплуатацию.

Решение о создании товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах и (или) иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории, принимается на общем собрании дольщиков, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества.

Членами товарищества собственников могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения.

Жилищный кодекс РФ (статья 211) устанавливает следующие права и обязанности товарищества собственников.

Товарищество собственников имеет право:

- осуществлять управление общим имуществом;
- пользоваться кредитами банков;
- получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
- осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
- распоряжаться имуществом товарищества собственников;
- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
- требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;
- осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям

создания товарищества собственников;

— совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

Товарищество собственников обязано обеспечивать:

— организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

— сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

— соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;

— внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;

— соблюдение требований настоящего Кодекса, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

Жилищным законодательством дополнительно к обязанностям, установленным Кодексом РБ, предусматриваются также следующие обязанности товарищества собственников:

— заключение с участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов платы за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

— предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги.

Республика Казахстан

Товарищество собственников жилья в качестве формы управления объектом кондоминиума в Законе РК о жилищных отношениях не упоминается.

Кыргызская Республика

Согласно положениям Жилищного кодекса КР собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме вправе для управления общим имуществом многоквартирного дома объединяться в товарищества собственников жилья.

Порядок организации и деятельности товарищества собственников жилья

определяется законом.

Республика Молдова

Соответствующие положения в рассмотренных в ходе анализа нормативных правовых актах отсутствуют.

Российская Федерация

Согласно статье 50 Гражданского кодекса РФ товарищество собственников жилья (как вид товариществ собственников недвижимости) — это одна из организационно-правовых форм юридического лица, Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, объединяет собственников помещений в многоквартирном доме (домах) и создается:

— для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, либо имуществом собственников нескольких жилых домов;

— для обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;

— для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами;

— для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Из положений статьи 143 Кодекса РФ следует, что членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья после возникновения права собственности на помещение.

Право членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления

товарищества, а также предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ закреплено в статье 143.1 Кодекса РФ.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано (статья 136 Жилищного кодекса РФ):

— собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

— собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.

Товарищество собственников жилья подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Жилищный кодекс РФ устанавливает следующие права и обязанности товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья вправе:

— заключать договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

— 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 иные цели, установленные жилищным законодательством Российской Федерации и уставом товарищества;

— устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов 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.

Также 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 соответствии с требованиями законодательства 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 в соответствии с требованиями законодательства 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.

Товарищество собственников жилья обязано:

— обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

— осуществлять управление многоквартирным домом;

— выполнять свои 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 собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

— представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

— вести реестр членов товарищества и направлять в органы исполнительной власти Российской Федерации его копию ежегодно в первом квартале текущего года.

Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества

Товарищество собственников жилья может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией товарищество собственников жилья осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Согласно части 2 статьи 141 Жилищного кодекса Российской Федерации основанием для ликвидации товарищества является отсутствие в его составе членов, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях

Жилищный кодекс РФ (статья 161) устанавливает в качестве одного из способов управления многоквартирным домом не только управление

товариществом собственников жилья, но и управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Основные положения о создании и функционировании жилищного кооператива или иного специализированного кооператива не отличаются от соответствующих положений о товариществах собственников жилья.

Республика Таджикистан

Данный способ управления Жилищным кодексом РТ не предусмотрен. Нормы, касающиеся товариществ собственников жилья, закреплены в статьях 16–38 Закона РТ «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья».

Украина

Соответствующие нормы в Жилищном кодексе Украины отсутствуют.

10.4. Управляющая организация

Азербайджанская Республика

Согласно положениям Жилищного кодекса АР многоквартирное здание может управляться только одной управляющей организацией. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном здании с каждым собственником помещения в этом здании заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

По договору управления многоквартирным зданием одна сторона (управляющая организация) по поручению другой стороны (собственников помещений в здании, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищно-строительного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом здании, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом здании и пользующимся помещениями в этом здании лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным зданием.

Договор управления многоквартирным зданием заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в котором должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного здания, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес данного здания;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном здании, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

— порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за предоставляемые управляющей организацией коммунальные услуги, а также порядок внесения этой платы;

— порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным зданием.

В договоре управления многоквартирным зданием устанавливаются одинаковые условия для всех собственников (нанимателей, пользователей) помещений в многоквартирном здании, и размер вносимой собственниками (нанимателями, пользователями) платы может отличаться только в зависимости от участия в расходах на содержание общего имущества пропорционально размеру жилого помещения и объема фактически использованных коммунальных услуг.

Договор управления многоквартирным зданием заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае выбора управляющей организации по результатам открытого конкурса, проведенного муниципалитетом, — на срок не менее чем один год и не более чем три года.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным зданием по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в нем.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным зданием, управляющая организация обязана приступить к выполнению данного договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным зданием осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и договором.

Собственники помещений в многоквартирном здании вправе расторгнуть в одностороннем порядке договор управления многоквартирным зданием, заключенный по результатам открытого конкурса по истечении каждого последующего года со дня заключения данного договора, при условии, что до истечения срока действия данного договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном здании принято решение о выборе или об изменении способа управления этим зданием.

Собственники помещений в многоквартирном здании на основании решения общего собрания собственников помещений в данном здании вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора управления многоквартирным зданием, если управляющая организация не выполняет условий этого договора.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным зданием обязана передать техническую документацию на многоквартирное здание и иные связанные с управлением

таким зданием документы вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья либо жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления зданием собственниками помещений одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления, а если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в данном здании.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным зданием, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном здании отчет о выполнении договора управления зданием за предыдущий год.

Республика Армения

Данный способ управления Законом РА об управлении многоквартирным домом не предусмотрен.

Республика Беларусь

Жилищное законодательство Республики Беларусь не предусматривает способа управления общим имуществом посредством управляющих организаций. В роли таких организаций выступают уполномоченные лица, назначаемые местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Согласно статье 175 Жилищного кодекса РБ в случае, если участниками совместного домовладения не выбран способ управления общим имуществом, местным исполнительным и распорядительным органом проводится открытый конкурс по выбору уполномоченного лица, по результатам которого назначается уполномоченное лицо.

Местный исполнительный и распорядительный орган в течение 15 дней со дня проведения открытого конкурса письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора управления общим имуществом.

В случае, если открытый конкурс не состоялся, местный исполнительный и распорядительный орган в течение 15 дней назначает уполномоченное лицо, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора управления общим имуществом.

В случае, если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства, не обеспечивается надлежащая работа органов управления организации застройщиков или товарищества собственников или истек срок полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных

результатов, местный исполнительный и распорядительный орган также назначает уполномоченное лицо.

Предоставление услуг по управлению общим имуществом уполномоченным лицом осуществляется на основании договора управления общим имуществом, заключаемого не более чем на три года.

Республика Казахстан

Управляющая организация в качестве формы управления объектом кондоминиума в Законе РК о жилищных отношениях не упоминается.

Кыргызская Республика

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений объявляют конкурс на заключение договора об управлении общим имуществом многоквартирного дома.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома управляющей организацией или управляющим осуществляется на основании договора. Порядок заключения, форма и существенные условия договора доверительного управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома устанавливаются гражданским законодательством.

Изменение и (или) расторжение договора управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управление общим имуществом многоквартирного дома может осуществляться только одним управляющим или управляющей организацией.

В случае если общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбрана другая управляющая организация (управляющий) или выбран другой способ управления общим имуществом, управляющая организация (управляющий) обязана передать за тридцать дней до прекращения договора управления общим имуществом всю техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением такого дома, соответствующим представителям.

Управляющая организация (управляющий) ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора об управлении за предыдущий год, если иное не установлено договором управления общим имуществом многоквартирного дома.

Республика Молдова

Соответствующие положения в рассмотренных в ходе анализа

нормативных правовых актах отсутствуют.

Российская Федерация

Привлечение управляющей организации — один из способов управления многоквартирным домом, которые могут быть выбраны собственниками помещений в многоквартирном доме в Российской Федерации.

Согласно положениям статьи 162 Жилищного кодекса РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной или в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимо подчеркнуть, что деятельность управляющих организаций подлежит государственному регулированию в форме лицензирования. Управляющая организация, не имеющая лицензии, не может управлять многоквартирным домом, и, как следствие, собственники помещений в многоквартирном доме не могут ее выбирать и заключать с ней договор управления многоквартирным домом.

Жилищный кодекс РФ (часть 5 статья 162) предусматривает следующие

ограничения в отношении сроков заключения договора управления.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме договор управления заключается на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

При выборе управляющей организации органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса договор управления заключается на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

До заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, договор заключается на срок не более чем три месяца.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ (главы 28, 29).

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме:

— за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

— за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (если иное не установлено договором управления многоквартирным домом).

Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации:

- об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности;
- об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости;
- о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к вышеуказанной информации путем ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Республика Таджикистан

Данный способ управления Жилищным кодексом РТ не предусмотрен.

Правовое положение управляющей организации, а также порядок и условия заключения договора управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме регламентированы статьей 13 Закона РТ «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья».

Украина

Соответствующие нормы в Жилищном кодексе Украины отсутствуют.

10.5. Иные способы управления

Азербайджанская Республика

Помимо уже указанных способов управления многоквартирным домом Жилищный кодекс АР регламентирует также управление многоквартирным зданием жилищно-строительным кооперативом.

Жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение физических и (или) юридических лиц на основе членства в целях строительства и (или) реконструкции соответствующих зданий путем объединения имущественных паевых взносов его членов для удовлетворения

потребностей в жилых помещениях, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном здании в течение определенного периода.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного здания.

Жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами.

После полного завершения строительства и (или) реконструкции кооперативного здания и перехода к членам жилищно-строительного кооператива права собственности на все жилые и нежилые помещения в данном здании в течение шести месяцев жилищно-строительный кооператив должен быть ликвидирован в установленном законодательством порядке или преобразован в товарищество собственников жилья.

Количество членов жилищно-строительного кооператива не может быть менее пяти, но не должно превышать количество жилых помещений или нежилых помещений, если предусмотрено их строительство, в строящемся кооперативом многоквартирном здании.

Лицо, приобретшее жилое (нежилое) помещение в здании жилищно-строительного кооператива на основе права собственности, вправе стать членом данного жилищно-строительного кооператива в целях участия в управлении зданием.

Член жилищно-строительного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в случае полной выплаты паевого взноса.

Физическому или юридическому лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива предоставляется жилое (нежилое) помещение в здании жилищно-строительного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Такое решение общего собрания членов жилищно-строительного кооператива при принятии нового члена в данный кооператив принимается вместе с решением о принятии в членство жилищно-строительного кооператива. В данном решении должны быть указаны точный размер предоставляемого помещения (квартиры или нежилого помещения), расположение в здании с указанием этажа и другие имеющиеся показатели, а также к этому решению должен быть приложен план-чертеж предоставляемого помещения (квартиры или нежилого помещения).

Вышеуказанное решение является основанием для вселения в жилые помещения зданий жилищно-строительного кооператива, а при полном внесении предусмотренного долевого взноса — для регистрации прав собственности в государственном реестре недвижимого имущества.

Членство в жилищно-строительном кооперативе является основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением.

Республика Армения

На основании положений статьи 18 Закона РА об управлении многоквартирным домом собственники помещения в целях управления общей долевой собственностью в части обязательных норм могут создавать юридическое лицо — кондоминиум.

Кондоминиум создается в порядке, установленном Гражданским кодексом РА и Законом Республики Армения «О кондоминиуме».

В решении о создании кондоминиума должны быть указаны имена, фамилии (наименования) членов кондоминиума, место их проживания (нахождения), размер доли в общем имуществе, их подписи, адрес помещения, четкий перечень предоставляемых полномочий, срок полномочий. В решении также должны быть отражены перечень работ, предусмотренных для выполнения обязательных норм, иные предоставленные собственниками помещения полномочия.

Кондоминиум осуществляет свои полномочия и заключает сделки от своего имени в порядке, установленном Гражданским кодексом РА.

Закон РА (статья 19) в качестве одного из способов управления многоквартирным домом предусматривает также управление по доверенности (представительское управление) — это осуществление управления общей долевой собственностью в здании в соответствии с Законом РА, а также на основании письменной доверенности собственников помещения и заключенного ими договора об управлении по доверенности.

Доверенность на управление по доверенности выдается, а договор заключается в письменной форме.

В доверенности и договоре должны быть указаны имена, фамилии (наименования) уполномочивающих лиц и сторон договора, место проживания (нахождения), размер их доли в общем имуществе, подписи, адрес помещения, четкий перечень предоставляемых полномочий, имя, фамилия (наименование), место проживания (нахождения), срок полномочий уполномоченного лица.

В доверенности и договоре должны быть отражены перечень работ, предусмотренных для выполнения обязательных норм, а также иные предоставленные собственниками помещений полномочия.

Доверенность и договор, требующие нотариальной формы заключения сделок, должны быть удостоверены нотариусом.

Управляющий по доверенности осуществляет свои полномочия и заключает сделки от имени собственников помещения в порядке, установленном Гражданским кодексом РА.

Управление многоквартирным домом может осуществляться также в порядке доверительного управления.

Согласно статье 20 Закона РА доверительное управление общей долевой собственностью в здании осуществляется согласно договору о доверительном управлении имуществом или оказании оплачиваемых услуг, заключенному между собственниками помещения и доверительным управляющим.

Договор о доверительном управлении или оказании оплачиваемых услуг заключается в письменной форме, а в случаях, предусмотренных законом, подлежит нотариальному удостоверению.

В договоре о доверительном управлении общей долевой собственностью в здании или оказании оплачиваемых услуг в обязательном порядке должны быть указаны имена, фамилии (наименования) собственников помещения, передающих свою долю в доверительное управление, место их проживания (нахождения), доля в общем имуществе, подписи, адрес помещения, четкий перечень предоставляемых полномочий, наименование (имя, фамилия), место нахождения (проживания), срок полномочий доверительного управляющего.

В договоре должны быть отражены работы, предусмотренные для выполнения обязательных норм, а также иные полномочия, предоставленные собственниками помещения.

Доверительный управляющий осуществляет свои полномочия и заключает сделки от своего имени в порядке, установленном Гражданским кодексом РА.

Республика Беларусь

Помимо вышеуказанных способов управления общим имуществом глава 31 Жилищного кодекса РБ предусматривает также управление посредством организации застройщиков.

Организация застройщиков создается в форме жилищных и жилищно-строительных кооперативов и может осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство, реконструкцию объектов недвижимого имущества или приобретение новых или капитально отремонтированных, реконструированных объектов недвижимого имущества с последующей их эксплуатацией и управлением ими. Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать недостроенные объекты недвижимого имущества, а также объекты недвижимого имущества, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их.

Организация застройщиков является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим полным наименованием на белорусском и (или) русском языках. Наименование организации застройщиков должно содержать указание на основную цель ее деятельности, а также слова «потребительский кооператив».

Организация застройщиков создается без ограничения срока ее деятельности, если иное не предусмотрено ее уставом.

Создание двух и более организаций застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения одного жилого дома, последующей эксплуатации этого жилого дома и управления им не допускается.

Допускается создание одной организации застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения нескольких жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Требования к органам управления организации застройщиков, порядку деятельности, обязанностям и ответственности сходны с требованиями, предъявляемыми Жилищным кодексом РБ и жилищным законодательством к товариществам собственников.

Республика Казахстан

Для управления многоквартирным жилым домом или группой домов могут образовываться кооперативы собственников помещений, а для домов, не имеющих встроенных нежилых помещений, — кооперативы собственников квартир. Правовое положение кооператива собственников квартир тождественно правовому положению кооператива собственников помещений.

Под кооперативом собственников помещений (квартир) понимается некоммерческая организация, создаваемая собственниками помещений (квартир) для совместного управления общим имуществом объекта кондоминиума.

Член кооператива собственников помещений (квартир) — собственник помещения (квартиры) в объекте кондоминиума, являющийся учредителем кооператива собственников помещений (квартир) или принятый в члены кооператива собственников помещений (квартир) на основании поданного заявления.

Кооператив собственников помещений (квартир) может состоять из двух или более участников (членов) кондоминиума.

Собственники помещений, не участвующие в управлении делами кооператива, наряду со всеми членами кооператива обязаны:

- принимать соразмерное денежное и (или) трудовое участие в содержании объекта кондоминиума,
- исполнять все решения органов управления объекта кондоминиума, относящиеся к содержанию и использованию общего имущества и обеспечивающие прочность и безопасность эксплуатации дома.

Кооператив собственников помещений (квартир) считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

Местные исполнительные органы районов, городов областного значения, города республиканского значения, столицы должны оказывать всестороннюю помощь и содействие в создании кооперативов собственников помещений (квартир).

Собственники помещений жилого дома, который вместе с другими домами управляется одним кооперативом собственников помещений, вправе по решению, принятому большинством, выйти из состава этого кооператива и образовать свой отдельный кооператив, перейти в другой кооператив либо применить иную форму управления объектом кондоминиума.

Кооперативы собственников помещений (квартир) имеют право:

- объединяться на добровольной основе в ассоциации (союзы) в

порядке, установленном законами Республики Казахстан;

— вносить предложения по разработке нормативных правовых актов или передавать на рассмотрение уполномоченного органа инициативные проекты таких актов;

— вносить в уполномоченный орган предложения по совершенствованию жилищно-коммунальных отношений;

— обращаться с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в суды Республики Казахстан;

— совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан

На основании положений Закона РК граждане также вправе вступать в жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Жилищные кооперативы образуются для приобретения жилого дома, в котором квартиры либо иное жилое помещение предоставляются членам кооператива.

Жилищно-строительные кооперативы образуются для строительства жилого дома и последующего использования жилых помещений для проживания членов кооператива.

После завершения строительства жилого дома жилищно-строительный кооператив приобретает статус жилищного кооператива.

Управление жилищным (жилищно-строительным) кооперативом осуществляется в порядке, установленном Законом РК для управления кооперативом собственников помещений (квартир).

Численность членов жилищного и жилищно-строительного кооператива не может быть менее трех граждан, достигших совершеннолетия.

Наличие собственного жилища не служит препятствием вступлению в жилищный или жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом указанного кооператива.

Распределение между членами жилищного и жилищно-строительного кооператива жилых помещений производится решением общего учредительного собрания членов кооператива в соответствии с суммой внесенных или вносимых паевых взносов.

Размер паевых взносов устанавливается в соответствии с долей члена кооператива, определяемой отношением полезной площади предоставляемого ему помещения (квартиры) к общей площади дома.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы должны быть зарегистрированы в порядке, установленном для регистрации юридических лиц.

С момента регистрации кооператив приобретает права юридического лица.

Внесение полной суммы паевого взноса служит основанием для приобретения членом кооператива права собственности на кооперативную квартиру (помещение), которая также подлежит государственной регистрации.

При появлении в кооперативном жилом доме одной или более квартир

(помещений), принадлежащих на праве собственности членам кооператива, собственность на весь дом в целом приобретает признаки кондоминиума.

Если все члены жилищного кооператива приобрели право собственности на кооперативные квартиры (помещения), такой кооператив может быть преобразован в кооператив собственников помещений (квартир) либо иное объединение собственников по управлению объектом кондоминиума.

В жилом доме с единой системой теплоснабжения, водоснабжения, энергоснабжения и канализации не может быть образовано два (и более) кооператива, управляющих объектом кондоминиума.

Кыргызская Республика

Собственники жилых и нежилых помещений также вправе для управления общим имуществом многоквартирного дома учреждать жилищные и жилищно-эксплуатационные кооперативы.

Порядок организации и деятельности жилищных и жилищно-эксплуатационных кооперативов определяется законом.

Вступить в жилищно-строительный кооператив вправе граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Жилищно-строительные кооперативы организуются по месту жительства или по месту работы его членов на добровольных началах для удовлетворения своих жилищно-бытовых потребностей.

Основным направлением деятельности данных кооперативов является участие денежными средствами в строительстве жилья.

Порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, а также порядок приема граждан в члены жилищно-строительных кооперативов уполномоченными органами кооператива устанавливаются в соответствии с законодательством.

Лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, по решению общего собрания членов кооператива предоставляется в собственность квартира в многоквартирном доме в соответствии с суммой его паевого взноса.

Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями определяются уставом кооператива.

Республика Молдова

Соответствующие нормы в рассмотренных в ходе анализа нормативных правовых актах Республики Молдова отсутствуют.

Российская Федерация

Соответствующие нормы в законодательстве Российской Федерации

отсутствуют.

Республика Таджикистан

На основании статьи 17 Жилищного кодекса РТ для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создаются жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляются на основе хозяйственного расчета и в соответствии с Типовым положением. Жилищно-эксплуатационные организации обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и придомовой территории.

Жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией. Если для эксплуатации домов ведомственного или общественного жилищного фонда не может быть создана жилищно-эксплуатационная организация, эксплуатация домов осуществляется непосредственно соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями.

Согласно статье 22 Кодекса РТ жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально передаваемым ими средствам.

В соответствии со статьями 91, 93, 94, 98 Кодекса РТ граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в жилищно-строительный кооператив и получить в нем квартиру.

В члены жилищно-строительного кооператива могут быть приняты граждане, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в населенном пункте, где организуется кооператив, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, предоставляется отдельная квартира в соответствии с суммой его паевого взноса.

Жилищно-строительные кооперативы организуются при местных исполнительных органах государственной власти, при предприятиях, учреждениях, организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

Порядок организации и деятельность жилищно-строительных кооперативов устанавливаются законодательством Республики Таджикистан.

Примерный Устав жилищно-строительных кооперативов утверждается Правительством Республики Таджикистан.

Жилищно-строительный кооператив действует на основании устава, принятого в соответствии с Примерным Уставом жилищно-строительного кооператива общим собранием граждан, вступающих в кооператив, и зарегистрированного в установленном порядке.

Жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов на правах кооперативной собственности.

Украина

Соответствующие нормы в Жилищном кодексе Украины отсутствуют.

10.6. Формы самоорганизации граждан

Азербайджанская Республика

Норм, регламентирующих какие-либо формы самоорганизации граждан, Жилищный кодекс АР не содержит.

Республика Армения

Норм, регламентирующих какие-либо формы самоорганизации граждан Закон РА об управлении многоквартирным домом, а также Гражданский кодекс РА не содержат.

Республика Беларусь

Норм, регламентирующих какие-либо формы самоорганизации граждан Жилищный кодекс РБ не содержит. Тем не менее, формы самоорганизации возможны, исходя из того, что в Республике Беларусь одним из способов управления общим имуществом является непосредственное управление общим имуществом участниками совместного домовладения.

Управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества.

При выборе способа управления общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении.

Республика Казахстан

Норм, регламентирующих какие-либо формы самоорганизации граждан, Закон РК о жилищных отношениях не содержит.

Кыргызская Республика

Норм, регламентирующих какие-либо формы самоорганизации граждан

Жилищный кодекс КР не содержит.

Республика Молдова

Жилищный кодекс Молдовы содержит ряд норм, регламентирующих участие общественных организаций, трудовых коллективов и граждан в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности.

Так, например, общественные сельские, уличные, квартальные, домовые комитеты и другие органы общественной самодеятельности населения в соответствии с положениями о них оказывают содействие государственным органам в эксплуатации жилищного фонда и обеспечении его сохранности, участвуют в управлении жилищным фондом и в осуществлении общественного контроля за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями и содержания жилых домов.

Граждане участвуют в управлении государственным и общественным жилищным фондом и обеспечении его сохранности путем оказания содействия государственным и общественным органам, предприятиям, учреждениям и организациям в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования, надлежащее содержание и эксплуатацию жилищного фонда, внесения предложений по этим вопросам.

В отношении домов частного жилищного фонда подобных норм Жилищный кодекс Молдовы не предусматривает.

Российская Федерация

Основной формой самоорганизации граждан согласно Жилищному кодексу является совет многоквартирного дома.

Правомочия, а также порядок образования и деятельности совета многоквартирного дома урегулированы положениями статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Так согласно вышеуказанной статье в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир (если общее

собрание собственников помещений в многоквартирном доме не примет иное решение).

Жилищный кодекс устанавливает следующие обязанности совета многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома:

— обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

— выносит на общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения:

1) о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом;

2) о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе решение о текущем ремонте этого многоквартирного дома по решению общего собрания собственников его помещений;

3) о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг;

4) по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Кодексу РФ;

— представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

— представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

— осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

— представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома, подотчетен общему

собранию собственников помещений в многоквартирном доме, а также выполняет, в том числе следующие обязанности:

— до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг;

— на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договоры, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг;

— осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией своих обязательств по договору управления многоквартирным домом;

— на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс предусматривает еще одну форму самоорганизации граждан — это комиссии собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные комиссии являются коллегиальными совещательными

органами управления многоквартирным домом, которые могут избираться собственниками помещений в данном доме для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

Республика Таджикистан

Жилищный кодекс РТ (статья 19) устанавливает порядок участия органов общественной самодеятельности в управлении жилищным фондом и обеспечении его сохранности.

Так, домовые, уличные (квартальные) комитеты и другие органы общественной самодеятельности в соответствии с положением о них, утвержденными Правительством Республики Таджикистан, оказывают содействие государственным органам в эксплуатации жилищного фонда и обеспечении его сохранности, участвуют в управлении жилищным фондом и в осуществлении общественного контроля за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями и содержания жилых домов.

При этом государственные органы предприятий, учреждения и организаций, а также должностные лица согласно статье 20 Кодекса РТ обязаны всемерно учитывать предложения общественных организаций и граждан при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

Украина

Жилищный кодекс Украины предусматривает ряд норм, регулирующих участие общественных организаций, трудовых коллективов и граждан в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности.

Профессиональные союзы, другие общественные организации, трудовые коллективы, а также граждане участвуют в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности.

Органы общественной самодеятельности населения в соответствии с положениями о них участвуют в разработке и осуществлении мероприятий по улучшению эксплуатации жилищного фонда, осуществлению контроля за качеством и сроками выполнения ремонта жилых домов, а также в осуществлении других мер по управлению жилищным фондом и обеспечению его сохранности.

Граждане участвуют в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, вносят государственным органам, предприятиям, учреждениям, организациям предложения по этим вопросам, участвуют в проведении работ по благоустройству и озеленению придомовых территорий.

В отношении домов частного жилищного фонда подобных норм

Жилищный кодекс Украины не предусматривает.

Выводы по разделу 10

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания жильцов, надлежащее содержание общего имущества в данном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг жильцам такого дома.

Выбор способа управления многоквартирным домом отнесен рассматриваемым законодательством Азербайджанской Республики, Республики Беларусь, Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом в целях защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме в Азербайджанской Республике, Российской Федерации отмечается, что способ управления может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания.

В отдельных случаях способ управления может быть выбран не собственниками.

Нормы, регламентирующие случаи и порядок участия органа местного самоуправления, включая выбор способа управления органами местного самоуправления (муниципалитетами) предусмотрены в рассматриваемом законодательстве Азербайджанской Республики, Российской Федерации.

Включение данных норм позволяет не оставлять дом без управления в случае, если собственники данного дома неактивны, а также по возможности исключить мошеннические действия со стороны недобросовестных участников рынка.

В Азербайджанской Республике, Российской Федерации предусмотрены следующие способы управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- управление товариществом собственников жилья или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В Республики Беларусь управление общим имуществом осуществляется одним из следующих способов:

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- уполномоченным лицом;
- организацией застройщиков или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом.

В Кыргызской Республике управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляется:

- собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом включает в себя не более четырех квартир;
- управляющей организацией (юридическое лицо) или управляющим

(физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;

- товариществом собственников жилья;
- жилищным или жилищно-эксплуатационным кооперативом;
- специализированным государственным или муниципальным учреждением.

В Республике Армения выбирается не способ управления, а «орган управления» в виде:

- юридического лица — кондоминиума, созданного собственниками помещения;
- управляющего по доверенности (представительства);
- доверительного управляющего.

Кроме вопроса управления общей долевой собственностью домов в Республике Армения, в области соблюдения обязательных норм собственники помещения для решения других вопросов управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме могут предоставить полномочия на их выполнение как избранному органу управления зданием, так и другим физическим или юридическим лицам.

В Республике Армения также есть возможность отказаться от услуг выбранного органа управления практически в любой момент.

В Республике Казахстан в домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений, предусмотрено образование кондоминиума. Не позже чем через месяц после регистрации объекта кондоминиума собственники помещений должны решить вопрос о форме управления им.

Управление жилищным фондом и объектом кондоминиума осуществляется собственником непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые) им органы, а также через доверенных лиц.

Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников. Такими формами могут быть:

- непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает 20;
- кооператив собственников помещений (квартир);
- управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами — управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;
- иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Непосредственное управление в ряде стран имеет ограничения. Так, в Республике Беларусь непосредственное управление может осуществляться в случае, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества. В Республике Казахстан — не более 20.

В Российской Федерации количество квартир в многоквартирном доме также является важным фактором. Так, непосредственное управление

многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более 12, может быть выбрано и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме только при заключении такими собственниками с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более 12, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.

Создание ТСЖ в части стран имеет ограничения.

В Азербайджанской Республике товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в следующих зданиях (домах):

- здания, в которых находятся как минимум две квартиры;
- здания, в которых находятся как минимум одна квартира и принадлежащее другому собственнику одно нежилое помещение;
- несколько многоквартирных зданий, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном здании, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- несколько жилых домов, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В Республике Беларусь создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

- многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;
- несколько многоквартирных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

В Российской Федерации товарищество собственников жилья может быть создано:

- собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более 30 при наличии следующих условий:

1) если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу;

2) в пределах таких земельных участков имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

— собственниками нескольких близко расположенных жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами:

1) если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу;

2) в пределах земельных участков имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

В тех странах, где предусмотрен способ управления управляющей организацией (Азербайджанская Республика), предусмотрено письменное заключение договора управления многоквартирным домом.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Срок действия договора управления — по общему правилу, не менее чем один год и не более чем пять лет (в законодательстве Кыргызской Республики срок не указан).

В целях защиты интересов собственников помещений в многоквартирном доме законодательство предусматривает широкие возможности для одностороннего расторжения договора управления со стороны собственников.

В Республике Молдова рассматриваемое законодательство не предусматривает отдельных способов управления частным жилищным фондом. Вместе с тем Жилищный кодекс Молдовы устанавливает следующие нормы:

— управление жилищным фондом органов местного самоуправления осуществляется образуемыми ими органами управления;

— управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями;

— управление общественным жилищным фондом осуществляется органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями);

— управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с уставами.

В Республике Таджикистан установлены лишь общие нормы о свободе

собственников выбирать организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

В Украине вопросы выбора способа управления многоквартирным домом в рассматриваемом законодательстве отражены также нешироко. Предусмотрена возможность создания объединения собственников квартир (жилья). В Жилищном, а также в Гражданском кодексах Украины отсутствуют нормы, устанавливающие порядок, иные особенности, связанные с выбором способа управления многоквартирным домом, как и сами способы и их особенности.

В ряде стран СНГ рассматриваемое законодательство предусматривает формы самоорганизации граждан.

Так, в Республике Молдова, Республике Таджикистан, Украине есть ряд сходных норм, регламентирующих участие общественных организаций, трудовых коллективов и граждан в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности, например, в форме общественных сельских, уличных, квартальных, домовых комитетов и других органов общественной самодеятельности населения. Эти органы оказывают содействие государственным органам в эксплуатации жилищного фонда и обеспечении его сохранности, участвуют в управлении жилищным фондом и в осуществлении общественного контроля за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями и содержания жилых домов.

В Российской Федерации предусмотрено создание и функционирование совета многоквартирного дома. Причем в случае если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Полномочия совета многоквартирного дома достаточно широкие, в первую очередь в части представления и защиты интересов собственников, в том числе в части контроля за деятельностью управляющей организации.

Принят на сорок шестом
пленарном заседании
Межпарламентской Ассамблеи
государств — участников СНГ
(постановление № 46-21 от 27 марта 2017 года)