

Муниципальное казенное учреждение  
«Юрьянская Централизованная библиотечная система»

Юрьянская центральная районная библиотека им. С. И. Сычугова

Публичный центр правовой информации

# «Ваше жильё»



Юрья  
2021

**Жилище, Жильё** — традиционное [сооружение \(постройка\)](#) или природное [укрытие](#), приспособленное для обитания человека (семьи, нескольких семей) и некоторых животных. Жильё может быть постоянным, полупостоянным или непостоянным.

В Конституции многих стран говорится о праве человека на частную жизнь и о неприкосновенности жилища.

Помимо практической функции, жилище выполняет символическую роль — воплощает идею структурированного человеческого культурного пространства, защищённого от внешнего хаоса, осуществляет связь с предшествующими [поколениями](#) семьи или рода. В этом смысле под жилищем подразумевается не только собственно жилая постройка, но и дом в широком понимании слова, включая поселение, [страну](#), [ойкумену](#) в целом. Под жилищем понимаются квартирные дома постоянного проживания, [общежития](#) для проживания во время работы или учёбы, гостиницы для кратковременного проживания. К квартирным домам относятся дома [гостиничного типа](#) и [дома-интернаты для престарелых](#). Внешний вид, материал для стен и внутреннее строение жилищ весьма разнообразны (материалом может быть [дерево](#), [брезент](#), [камень](#), [бетон](#), [земля](#), [кирпич](#), [сталь](#), и даже [стекло](#), [кость](#) или [снег](#)).

## **История**

Люди используют жилище со времён [первобытнообщинного строя](#). Первоначально это были различные [пещеры](#), гроты и пр. Поскольку естественные обиталища не могли удовлетворить всем нуждам древних людей, началось их обустройство. Применялось мощение жилых площадок камнем (например, древняя стоянка [Ла Ферраси](#), [пещера Эль-Кастильо](#)), каменные ограды ([Стоянка Ильская](#) в Краснодарском крае), простые навалы камней, также выполнявшие функцию оград ([пещера Волчий грот](#) в Крыму). Древнейшими жилищами людей, обитавших на равнинах, служили [землянки](#) и [шалашаи](#).

Изменения климата, похолодания, вынуждали людей всё активнее заниматься строительством жилищ. При первоначальном отсутствии специальных инструментов, рабочим материалом служили деревья, а также кости животных. Одно из старейших построенных жилищ в мире датируется приблизительно [10-м тысячелетием до н. э.](#) и было сделано из костей [мамонта](#); находка была сделана в селе [Межирич](#), недалеко от [Киева](#). Вероятно, жилище было покрыто шкурами мамонта. Жилище было обнаружено в 1965 году крестьянином, рывшим [погреб](#), на глубине 2 м.

Жилища в современном смысле стали строить, видимо, со времён [неолита](#), но в разных местах и в разных культурах жилищное строительство началось в разное время. Так, самые ранние известные неолитические жилища [Древнего Египта](#) относятся к X тыс.л. до н.э., а в Греции найдены постройки, созданные около 6000 лет до н. э. Жилища в северных регионах, с их суровыми зимами, жилище представляет собой одно круглое или квадратное помещение с местом для [очага](#) посередине и отверстием для выхода дыма наверху. Иногда в таком жилище люди ночевали вместе со своими домашними животными. В [болгарском](#) городе [Стара-Загора](#) есть музей [«Неолитические жилища»](#) (болг.)[рус.](#), где представлены различные предметы домашней утвари той эпохи: первые печи для выпечки хлеба, ручные мельницы, керамические сосуды и другие.

После перехода от кочевого к оседлому образу жизни жилища постепенно изменяются. Внешний вид, размер и расположение жилищ отличается большим разнообразием и зависит как от национальных и культурных особенностей региона, так и от социального положения его хозяина. В сухих и безлесных районах строились глинобитные, [кирпичные](#) и [саманные](#) здания. В богатых лесом районах [Европы](#) и [Азии](#) возводили [срубные](#) деревянные дома. Первоначально такие дома

состояли из одного помещения, затем стали строить здания, состоящие из нескольких комнат, имевших разное назначение: например [спальня](#), [кухня](#), [гостиная](#) и т. п.

В IX тысячелетии до н. э. появляются и первые [каменные дома](#). К числу древнейших поселений, в которых археологи обнаружили каменные здания жилого назначения, относятся [Чайюню](#) в [юго-восточной Анатолии](#) и [Иерихон](#) в [Палестине](#).

В период [Бронзового века](#) одними из распространённых видов жилищ в Европе по-прежнему остаются вырытые в земле, чаще круглые в плане обиталища, перекрытые конусовидными крышами. Вместе с ними распространены наземные дома, стены которых строились из камня или были плетёными с обмазкой глиной. На стыке неолита и Бронзового века распространяется и [свайное жилище](#), причём область его применения довольно широка — от итальянских [террамар](#) и сооружений на озёрах в [окрестностях Альп](#) ([англ. Prehistoric pile dwellings around the Alps](#)) до свайных сооружений в [Океании](#) и домов [даяков](#) на [Калимантане](#).

Распространение вооружённых конфликтов ведёт к возникновению укреплённых поселений ([поселение Березняки](#), Ярославская область, [городище Тушемля](#), Смоленская область).

Некоторыми видами жилищ (например [зámками](#)) в определённые исторические периоды могли владеть только люди, имевшие соответствующее социальное положение (например [дворяне](#)). Изначально, когда преобладающим видом деятельности было сельское хозяйство, дома обычно строились небольшими группами (села, поселки, деревни). Затем с развитием ремесел постепенно появились [города](#).

## ***Жилище как понятие права***

Обычно под жилищем, как местом проживания человека, понимается не «жилое помещение» (дом или часть дома), а более широкий спектр сооружений, в который могут входить и национальные виды жилищ (например, чум или кибитка), а также прочие самодельные постройки (даже шалаши), если человек в них действительно проживает. При этом законодательства различных стран могут расходиться в этом плане, и то, что считается жилищем в одной стране, в другой таковым не считается. Одним из базовых свойств жилища, закреплённых в праве, является свойство неприкосновенности жилища, то есть ограниченность доступа туда посторонних лиц против воли проживающих там людей. Случаи, когда такое проникновение разрешено, оговариваются особо в законодательстве. Это может быть сделано, например, на основании специального судебного решения. Жилищное право в России регулируется [Жилищным кодексом Российской Федерации](#). При этом некоторые категории помещений, хоть и приспособлены для жилья, по российскому закону считаются нежилыми (номера гостиниц, комнаты общежитий, апартаменты), на которые не распространяется принцип неприкосновенности жилища.

## ***Право на жилище***

Право на жилище — одно из социальных и экономических прав человека (прав «второго поколения»). Основы в международном праве — статья 11 [Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах](#), статья 16 [Европейской социальной хартии](#), статья 31 Пересмотренной Европейской социальной хартии. Право на жилище, хотя и не указанное *expressis verbis*, признается закреплённым также в Африканской хартии прав человека и народов в силу её статей 14, 16 и 18(1). Согласно Комитету ООН по экономическим, социальным и культурным правам, аспекты этого права согласно МПЭСКП включают в себя: правовое обеспечение проживания; наличие услуг, материалов, возможностей и инфраструктуры; доступность с точки зрения расходов; пригодность для проживания; доступность; местонахождение; адекватность с точки зрения культуры.

Право на жилище – это право лица иметь, получать, или каким-либо иным способом приобретать жилище, отвечающее требованиям жилого помещения, а также свободно выбирать жилое помещение для проживания.

Право на жилище (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ) является негативным правом человека и заключается в выборе им одного из видов жилища в выбранном месте жительства. Ст. 40 Конституции РФ следует рассматривать в качестве двух противоположных по своей природе прав. Часть 1 ст. 40 следует интерпретировать как негативное право, которому корреспондируют негативные обязанности государства, а ч. 2 и 3 ст. 40 – толковать как позитивные права, которые влекут социальные обязанности государства.

С позиции, выработанной Европейским Судом по правам человека по смыслу ст. 8 Европейской конвенции. Понятие «жилище» не ограничено жилищем (жилым), которое занято или создано на законных основаниях либо в установленном законом порядке. «Жилище» – это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. Сохранение права на жилое помещение и наличие регистрации в таком жилом помещении не означают, что оно является действительным жилищем. Европейский Суд по правам человека определил критерии понятия «жилище»: а) наличие достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания; б) нет другого жилья или намерения его приобрести; в) цель – проживание; г) длительный срок проживания (Постановление Европейского Суда по правам человека «Бакли против Соединенного Королевства» от 25 августа 1996 г.; Постановление Европейского Суда по правам человека от 20 июня 2006 г. Постановление Европейского Суда по правам человека от 18 ноября 2004 г.)

## ***Взаимосвязь права на жилище и права на выбор места жительства***

Исследование многочисленных решений Конституционного Суда РФ по свободе передвижения позволяет сделать вывод, что Конституционный Суд РФ связывает реализацию права на жилище с правом на выбор места жительства, которое заключается в выборе жилого помещения (Постановление Конституционного Суда РФ от 4 апреля 1996 г. «О проверке конституционности ряда нормативных актов города Москвы и Московской области, Ставропольского края, Воронежской области и города Воронежа, регламентирующих порядок регистрации граждан, прибывающих на постоянное жительство в названные регионы»). Как следует из правовой позиции Конституционного Суда РФ, реализация права на жилище непосредственно связана с реализацией конституционного права на выбор места жительства (Постановление Конституционного

Суда РФ от 5 апреля 2007 г. «По делу о проверке конституционности положения пунктов 2 и 14 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и пункта 8 Правил выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов в рамках реализации программы «государственные жилищные сертификаты» на 2004–2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы, в связи с жалобами ряда граждан»). В другом решении Конституционный Суд РФ указал, что федеральный законодатель учитывал взаимосвязь и взаимообусловленность свободы выбора места пребывания и жительства и другого права, неотчуждаемого и принадлежащего каждому от рождения, – права на жилище (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ), в свою очередь, предполагающего для гражданина Российской Федерации свободу в выборе жилого помещения для постоянного или преимущественного проживания, которое является для него основным, куда он после непродолжительного либо длительного отсутствия намеревается вернуться, и обладание правом пользования которым служит предварительным условием его регистрации по месту жительства (Постановление Конституционного Суда РФ от 14 апреля 2008 г. № 7–П; Постановление Конституционного Суда РФ № 13–П от 30 июня 2011 г.).

Перспектива дальнейшего развития права на «жилище» в соответствие с общепризнанными нормами и принципами через признаки и свойства основных прав и свобод человека

В Российской Федерации исторически проживали народы, ведущие различный образ жизни, который включает и неодинаковое понимание места жительства, жилища и жилого помещения. Многие народности ведут кочевой образ жизни, постоянно переезжая с одного места на другое, используя в качестве дома кибитки, чумы и т.п., которые не отвечают требованиям жилищного законодательства Российской Федерации. В соответствии с Федеральным законом «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» от 7 мая 2001 г. устанавливается правовой режим территорий традиционного природопользования, где выделяются части территорий традиционного природопользования: поселения, в том числе имеющие временное значение и непостоянный состав населения, стационарные жилища, стойбища, стоянки оленеводов, охотников, рыболовов. В развитие положений данного Закона Правительство РФ в Распоряжении от 8 мая 2009 г. установило в более чем 28 субъектах РФ перечень мест традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов России и определило в перечне видов традиционной хозяйственной деятельности последних строительство национальных традиционных жилищ и других построек, необходимых для осуществления традиционных видов хозяйственной деятельности. Граждане могут иметь в качестве жилища не только жилые помещения, но и чумы, яранги, передвижные (переносные) жилища, которые могут быть установлены на определенной территории.

Гражданин при выборе места жительства определяет конкретное место на определенной территории в пределах Российской Федерации, имеющее адресно-географические координаты, где будет находиться его жилище (дом, квартира или иной вид жилища).

В России необходимо кардинально менять понимание права на жилище, восприятие которого не изменилось с советского времени. Для пересмотра этого понятия следует обратиться к источникам дореволюционного российского права, раннего советского права, учесть практику Европейского Суда по правам человека, так как его решения отражают эволюцию права на жилище в западноевропейских странах. Российское дореволюционное

право и советское право послереволюционного периода не отождествляли жилище с позитивным правом гражданина. Европейский Суд по правам человека, опираясь на исторический опыт формирования права на жилище, также не связывает категорию «жилище» исключительно с жилым помещением, не интерпретирует его только как позитивное социальное право, которое влечет обязательные социальные гарантии со стороны государства.

Вопрос приобретения жилища в России (как и в других странах) исторически был заботой самого человека. В советской России право на жилище приобрело характер исключительно позитивного права и стало зависеть от государства. Государство обязано уважать право гражданина на выбранное им жилище в избранном им месте жительства. В случае добровольного и сознательного избрания жилища, которое не отвечает установленным требованиям жилого помещения (например, трейлер на собственном земельном участке), государство не обязано гарантировать социальные права по улучшению жилищных условий. В случае оборудования жилища в месте жительства без законных оснований (на свалке и т.д.) государство вправе в законодательно установленном порядке добиваться выселения граждан из таких жилищ. Вместе с тем государство в определенных случаях имеет позитивные социальные обязанности по предоставлению жилья или по содействию в его приобретении.

## Что понимается под жилым помещением?

### Обратите внимание!

28.10.2021 вступили в силу отдельные положения [Закона](#) от 30.04.2021 N 120-ФЗ, которым внесены изменения в [Закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Соответствующие изменения будут отражены в консультации при актуализации.

Жилым помещением является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и отвечающее установленным требованиям.

### Признаки жилого помещения

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, в частности, по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений ([ч. 2 ст. 15 ЖК РФ](#); [п. 1 ст. 23 Закона](#) от 30.03.1999 N 52-ФЗ; [разд. II Положения](#), утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47).

### Виды жилых помещений

Жилые помещения предназначены для проживания граждан. К ним относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната ([ч. 1 ст. 16](#), [ч. 1 ст. 17 ЖК РФ](#)).

### Справка. Жилой дом, квартира, комната

Жилой дом - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости ([ч. 2 ст. 16 ЖК РФ](#); [п. 39 ст. 1 ГК РФ](#)).

Квартира - 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 ([ч. 3 ст. 16 ЖК РФ](#)).

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире ([ч. 4 ст. 16 ЖК РФ](#)).

Такие объекты недвижимости, как апартаменты или садовый дом, хоть и фактически пригодные для проживания граждан, к жилым помещениям не относятся ([п. 2 ст. 3](#), [ч. 11 ст. 54 Закона](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ; [Определение](#) Верховного Суда РФ от 15.10.2018 N 310-КГ18-16918 по делу N А54-6031/2017).

При этом садовый дом может быть в установленном порядке признан жилым домом по решению органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования при наличии заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома установленным законодательством требованиям к надежности и безопасности, выданного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий ([п. п. 55, 56 Положения](#), утв. Постановлением

Правительства РФ N 47).

Информацию о том, является ли помещение жилым, можно получить, в частности, из сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), заказав [выписку](#) из ЕГРН, которая содержит общедоступные сведения об объекте недвижимости, в том числе его назначение ([ч. 2, 5 ст. 7, ч. 1, 7 ст. 62](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; [пп. 3 п. 37](#) Порядка, утв. Приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241).

### **Определение общей площади жилого помещения**

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас, эксплуатируемой кровли ([ч. 5 ст. 15](#) ЖК РФ; [п. п. 12, 12.1](#) Приложения N 2 к Приказу Росреестра от 23.10.2020 N П/0393; [ч. 1 ст. 4](#) Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

К площади помещений вспомогательного использования относятся, в частности, площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей ([п. 12.2](#) Приложения N 2 к Приказу Росреестра N П/0393).

Для определения площади помещения используются размеры (расстояния), измеряемые между поверхностями стен и перегородок на высоте от 0 до 1,1 м от уровня пола (без учета плинтусов, декоративных элементов, кабельных коробов, систем отопления или кондиционирования воздуха) ([п. 12.3](#) Приложения N 2 к Приказу Росреестра N П/0393).

При этом в площадь жилого помещения не включаются площадь под маршем внутриквартирной лестницы на участке с высотой от пола до низа выступающих конструкций лестницы 1,6 м и менее, площадь, занимаемая печью (в том числе печью с камином), которая входит в отопительную систему здания и не является декоративной, а также площадь мансардного этажа (жилого помещения на мансардном этаже) с высотой потолка менее 1,6 м при наклоне до 45° и 1,9 м при наклоне от 45° ([п. п. 12.4 - 13](#) Приложения N 2 к Приказу Росреестра N П/0393).



## Как приватизировать служебное жилое помещение?

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан, состоящих в трудовых отношениях с органами госвласти и местного самоуправления, государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность либо избранием на выборные должности в органах власти. Служебные жилые помещения относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (п. 2 ч. 2 ст. 19, п. 1 ч. 1 ст. 92, ст. 93 ЖК РФ).

### Основания для приватизации служебного жилого помещения

По общему правилу не подлежат приватизации служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных. Однако приватизация служебного жилья (жилья, утратившего статус служебного) возможна в следующих случаях (ст. ст. 4, 18 Закона от 04.07.1991 N 1541-1; ч. 1 ст. 7 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; Обзор, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013):

1. Собственник жилищного фонда или уполномоченный им орган с согласия собственника принимает решение о приватизации служебного жилого помещения. При этом необходимо учитывать, что принятие соответствующего решения - право, а не обязанность собственников помещений.
2. Служебное жилое помещение находится в здании, которое принадлежало государственным или муниципальным предприятиям или учреждениям и было передано в ведение органов местного самоуправления, то есть в муниципальную собственность. Такие жилые помещения утрачивают статус служебных и вне зависимости от даты их передачи в муниципальную собственности и даты предоставления гражданам на законных основаниях могут быть приобретены ими в собственность в порядке приватизации.

### Порядок приватизации

Для приватизации служебного жилого помещения, переданного в муниципальную собственность (на примере г. Москвы), рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

#### Шаг 1. Определите, имеются ли условия для заключения договора социального найма

По общему правилу граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях, предоставленных им до 01.03.2005, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из таких жилых помещений без предоставления других жилых помещений (ст. ст. 1, 13 Закона N 189-ФЗ).

В г. Москве договоры социального найма заключаются, как правило, с гражданами в отношении занимаемых ими жилых помещений при наличии следующих условий (ст. 1 Закона N 189-ФЗ; п. п. 1, 1.1 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 05.08.2008 N 711-ПП):

- граждане проживают в жилых помещениях, предоставленных им или умершим членам их семьи до 01.03.2005 в качестве служебных жилых помещений;
- граждане или умершие члены их семьи проработали в организациях (на предприятиях), предоставивших жилые помещения, или в общей сложности в организациях, финансируемых за счет средств федерального бюджета, бюджета г. Москвы, государственных внебюджетных фондов, не менее 10 лет.

Кроме того, договоры социального найма могут быть заключены с гражданами (членами семьи умерших граждан), проработавшими в указанных выше организациях менее 10 лет, но только в следующих случаях (п. 3 Положения, утв. Постановлением N 711-ПП):

- увольнение работника в связи с выходом на пенсию по старости;
- получение работником инвалидности I или II группы, которая наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя или профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей;
- смерть работника органа государственной власти или организации (предприятия), которому жилое помещение было предоставлено в качестве служебного жилого помещения;
- увольнение работника в связи с ликвидацией этого органа государственной власти или организации (предприятия) либо по сокращению численности или штата работников.

## **Шаг 2. Обратитесь к собственнику для заключения договора социального найма**

В г. Москве государственную услугу по предоставлению жилых помещений по **договорам социального найма** предоставляет Департамент городского имущества г. Москвы. Подать заявление с необходимыми документами можно через любой МФЦ (п. п. 2.3.1 Приложения 2 к Постановлению Правительства Москвы от 10.09.2014 N 521-ПП).

Если в заключении договора социального найма вам отказано, переходите к [шагу 4](#).

## **Шаг 3. Обратитесь к собственнику для заключения **договора** передачи помещения в собственность**

Государственную услугу по приватизации жилых помещений жилищного фонда г. Москвы также предоставляет Департамент городского имущества г. Москвы.

Прием документов, обеспечение подписания заявителем проекта договора, выдача договора передачи с отметкой о регистрации права собственности на приватизируемое жилое помещение либо решения об отказе осуществляются при личном обращении в любой МФЦ г. Москвы. Прием документов и направление результатов (за исключением договора с отметкой о регистрации прав собственности) могут осуществляться для определенных категорий граждан с использованием Портала госуслуг г. Москвы (п. 4.2.69 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП; п. п. 1.3, 2.1, 2.3.1 Приложения 5 к Постановлению N 521-ПП).

Максимальный срок для заключения договора передачи квартиры в собственность составляет 46 рабочих дней (два месяца) (ст. 8 Закона N 1541-1; п. 2.7.1 Приложения 5 к Постановлению N 521-ПП).

## **Шаг 4. Обратитесь в суд за защитой своих прав**

В зависимости от обстоятельств дела вы вправе, в частности, просить суд обязать орган местного самоуправления заключить с вами договор социального найма либо признать право собственности в порядке приватизации.

Для разрешения судебного спора необходимо в том числе собрать документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свои требования, например подтверждающие законность проживания в спорном жилье (служебный ордер о заселении, выписку из домовой книги с указанием зарегистрированных лиц и др.), а также раскрыть доказательства, на которые вы ссылаетесь, перед другими участвующими в деле лицами (ст. 55, ч. 1, 3 ст. 56, ст. 132 ГПК РФ).

Суды, как правило, разрешают подобные споры в пользу граждан ([Обзор](#), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013).

## Как определить порядок пользования жилым помещением?

Необходимость определить порядок пользования жилым помещением возникает в случае, если жилье находится в общей долевой собственности. Порядок пользования сособственники согласовывают между собой сами, как правило, устно. При недостижении согласия собственники могут обратиться в суд ([п. 1 ст. 247 ГК РФ](#)).

Также в суд можно обратиться с требованием об определении порядка пользования имуществом, если невозможно разделить общее имущество или выделить из него долю в натуре, в частности оборудовать отдельный вход, санузел, кухню и т.д., и при этом отсутствует соглашение с другими сособственниками о порядке пользования общим имуществом ([п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996](#)).

Для определения порядка пользования жилым помещением при возникновении разногласий с другими сособственниками рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

### Шаг 1. Направьте сособственникам предложение об определении порядка пользования жилым помещением и заключите соглашение

Рекомендуем до обращения в суд в письменной форме предложить другим участникам долевой собственности заключить [соглашение](#) об определении порядка пользования общим имуществом. Это даст возможность избежать обращения в суд, а в случае возникновения спора вы сможете ссылаться на такое предложение как на доказательство невозможности определить порядок пользования жильем самостоятельно (Апелляционное [определение](#) Мосгорсуда от 12.12.2014 по делу N 33-40211/2014).

Предложение целесообразно направить по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить каждому сособственнику лично под подпись ([п. 1 ст. 165.1 ГК РФ](#)).

Если совладельцы откликнулись на ваше предложение, необходимо заключить письменное соглашение об определении порядка пользования жилым помещением, в котором зафиксировать достигнутые договоренности, в частности, о том, какие комнаты в жилом помещении предоставлены в исключительное пользование каждого из сособственников, какие помещения находятся в общем пользовании.

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

### Шаг 2. Составьте исковое заявление

Если договоренность с сособственниками не достигнута, для определения порядка пользования жилым помещением следует обращаться в суд в порядке искового производства ([п. 1 ст. 247 ГК РФ](#); [п. 1 ч. 1 ст. 22 ГПК РФ](#)).

Для этого необходимо составить [исковое заявление](#), в котором указываются следующие сведения ([ч. 2 ст. 131 ГПК РФ](#)):

1. Наименование суда, в который подается заявление.
2. Сведения об истце: ваши Ф.И.О., место жительства, а также по желанию - контактный телефон и адрес электронной почты.
3. Сведения об ответчиках: Ф.И.О., место жительства, а также, если известны, дата и место рождения, место работы и один из идентификаторов (в частности, СНИЛС, ИНН, серия и номер паспорта, водительского удостоверения или свидетельства о регистрации транспортного средства) каждого ответчика. По желанию можно указать также их контактные телефоны и адреса электронной почты.

Сторонами по спору об определении порядка пользования жилым помещением могут быть только его сособственники. В связи с этим истцами и ответчиками по данной категории дел не могут быть наниматели жилого помещения по договору социального найма и члены семьи собственника жилья (Апелляционные определения Мосгорсуда от 18.05.2015 по делу [N 33-13844](#) и от 22.06.2018 по делу [N 33-20771/2018](#)).

4. Информация о том, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав истца, его требования, а также обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и подтверждающие их доказательства.

При рассмотрении подобных дел суды учитывают размер долей собственников в общей собственности на жилье, фактически сложившийся порядок пользования имуществом (который может точно не соответствовать долям собственников), нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования, то есть возможность выделить каждому собственнику отдельную жилую комнату в спорном жилом помещении (п. 2 ст. 247 ГК РФ; п. 37 Постановления N 6/8; Апелляционное [определение](#) Мосгорсуда от 22.12.2015 по делу N 33-48610).

При изложении обстоятельств дела целесообразно уделить внимание указанным фактам. Кроме того, советуем указать, что истец нуждается в пользовании спорным жилым помещением с целью проживания в нем (Определения Мосгорсуда от 04.04.2016 [N 4г-2931/2016](#), от 21.05.2015 [N 4г/4-5522/15](#)).

5. Цена иска - если вместе с требованием об определении порядка пользования жилым помещением дополнительно вы заявляете требование имущественного характера, например о признании права на долю в общей собственности на жилое помещение. Ее стоимость и определяет цену иска (п. 6 ч. 2 ст. 131, ст. 91 ГПК РФ).
6. Сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались.
7. Перечень прилагаемых к исковому заявлению документов.

Заявление необходимо распечатать и подписать. Вместо вас поставить подпись может ваш представитель, если полномочия на подписание заявления и подачу его в суд указаны в [доверенности](#) (ч. 4 ст. 131 ГПК РФ).

### **Шаг 3. Подготовьте необходимые документы**

К исковому заявлению необходимо приложить следующие документы (ст. 132 ГПК РФ):

- 1) доверенность или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя (при наличии представителя);
- 2) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свое требование;
- 3) документ об уплате госпошлины в установленном порядке и размере или документ, подтверждающий право на получение льготы по ее уплате, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины или об освобождении от ее уплаты.

#### **Справка. Размер госпошлины**

Размер госпошлины по иску об определении порядка пользования жилым помещением составляет для физических лиц 300 руб. (пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

Если заявлены дополнительные требования, госпошлина за каждое из них уплачивается отдельно. При этом при наличии в исковом заявлении требований имущественного характера размер госпошлины зависит от цены иска (п. п. 9, 10 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ; пп. 1 п. 1 ст. 333.19, пп. 1 п. 1 ст. 333.20 НК РФ);

- 4) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют, в том числе в случае подачи искового заявления в электронной форме;
- 5) документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.

#### **Шаг 4. Подайте исковое заявление в суд и дождитесь решения суда**

Исковое заявление об определении порядка пользования жилым помещением подается в районный суд по месту нахождения этого помещения (ст. 24, ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

После вынесения решения суда дождитесь вступления его в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если оно не было обжаловано. Срок для подачи апелляционной жалобы - месяц со дня принятия решения суда в окончательной форме (ч. 1 ст. 209, ч. 2 ст. 321 ГПК РФ).

В случае подачи апелляционной жалобы решение вступает в законную силу после рассмотрения судом жалобы, если обжалуемое решение не было отменено. Если решение суда первой инстанции было отменено или изменено и принято новое решение, оно вступает в законную силу немедленно (ч. 1 ст. 209 ГПК РФ).

## Каковы права и обязанности собственника жилого помещения?

Собственник жилого помещения вправе владеть им, использовать для проживания или осуществления профессиональной деятельности и совершать с ним сделки в установленных законом пределах. Собственник обязан оплачивать расходы по содержанию жилья, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила пользования жилыми помещениями.

### Виды жилых помещений

В соответствии с жилищным законодательством к жилым помещениям относятся жилой дом, (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) и комната (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ).

Под жилым домом (объектом индивидуального жилищного строительства, индивидуальным жилым домом) понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ; п. 39 ст. 1 ГК РФ).

Квартира представляет собой 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 (ч. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ).

### Права собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения вправе владеть им, пользоваться и распоряжаться (п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 288 ГК РФ; ч. 1 ст. 30 ЖК РФ).

Он вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В частности, собственник может отчуждать свое жилье другим лицам - продавать, дарить, завещать, передавать в качестве вклада в уставный капитал организаций, отдавать жилье в залог, передавать в доверительное управление и распоряжаться им иным образом (п. п. 2, 4 ст. 209, ст. 1012, п. 1 ст. 1013 ГК РФ).

Собственник жилья может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также предоставлять жилье другим лицам во владение и (или) пользование по договорам найма (аренды), безвозмездного пользования или на ином законном основании (п. 2 ст. 288 ГК РФ; ч. 2 ст. 30 ЖК РФ).

Наряду с проживанием собственник жилого помещения вправе использовать его для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности при условии, что такое использование не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (п. 4 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25).

Собственник жилого помещения вправе передать другому лицу право распоряжения жилым помещением на основании нотариально удостоверенной доверенности (п. 1 ст. 185, п. 1 ст. 185.1, п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Также собственник жилого помещения обладает правами владения, пользования и распоряжения в установленных пределах общим имуществом многоквартирного дома (ст. 290 ГК РФ; ст. 36 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения вправе принимать участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме как лично, так и через представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

Также собственник жилого помещения вправе стать членом ТСЖ, образованного для управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 135, ч. 1, 2 ст. 143 ЖК РФ).

### **Обязанности собственника жилого помещения**

Собственник должен осуществлять свои права в отношении жилого помещения в соответствии с его назначением и установленными законом пределами его использования. Например, не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств и гостиниц (п. 3 ст. 288 ГК РФ; ч. 1 ст. 30 ЖК РФ; п. 4 Правил N 25).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ).

В частности, он обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплачивать налог на имущество физических лиц. Также установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по содержанию общего имущества (ч. 3 ст. 30, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ; ст. 400, пп. 1, 2 п. 1 ст. 401 НК РФ; п. 28 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Собственник жилья обязан поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Так, переустройство или перепланировку жилого помещения собственник должен осуществлять с соблюдением требований законодательства и по согласованию с органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 26, ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).

Для собственника жилого помещения являются обязательными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в установленном порядке (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

### **Ответственность собственника жилого помещения**

В случае неуплаты обязательных платежей, обусловленных наличием в собственности гражданина жилого помещения, задолженность может быть взыскана принудительно за счет имущества собственника (ст. 48 НК РФ; ст. 69 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилье не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже такого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ; п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

В случае осуществления собственником самовольной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, нарушающих права и законные интересы граждан либо создающих угрозу их жизни или здоровью, при отказе привести жилое помещение в прежнее состояние оно также может быть продано с публичных торгов (п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).

# Каков порядок участия несовершеннолетних в приватизации жилых помещений?

## Обратите внимание!

28.10.2021 вступили в силу отдельные положения [Закона](#) от 30.04.2021 N 120-ФЗ, которым внесены изменения в [Закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Соответствующие изменения будут отражены в консультации при актуализации.

Несовершеннолетние, обладающие правом пользования жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, имеют право на бесплатное получение его в собственность в порядке приватизации наравне со взрослыми ([ст. ст. 1, 2](#) Закона от 04.07.1991 N 1541-1).

Для приватизации несовершеннолетним жилого помещения рекомендуем придерживаться следующего алгоритма (на примере г. Москвы).

## Шаг 1. Определите наличие оснований для участия несовершеннолетнего в приватизации

Несовершеннолетний вправе участвовать в приватизации жилого помещения при одновременном соблюдении следующих условий ([ст. 71](#) ЖК РФ; [ст. ст. 2, 7, 11](#) Закона N 1541-1; Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 20.10.2020 N 2-3306/2020, 33-412258/2020):

- 1) несовершеннолетний является гражданином РФ;
- 2) жилое помещение входит в государственный или муниципальный жилищный фонд и находится в пользовании несовершеннолетнего на условиях договора социального найма. При этом несовершеннолетние, не проживающие в приватизируемом жилом помещении, но не утратившие право пользования данным помещением, участвуют в приватизации на общих основаниях;
- 3) несовершеннолетний ранее не участвовал в приватизации.

Отказ от участия несовершеннолетних в приватизации жилого помещения может быть оформлен их родителями (иными законными представителями) только при наличии разрешения органа опеки и попечительства ([п. 2 ст. 37](#) ГК РФ; [ст. 21](#) Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ; [п. 7](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8).

Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения ([ст. 4](#) Закона N 1541-1).

*Примечание. Несовершеннолетние, участвовавшие в приватизации жилья, сохраняют право на однократную приватизацию после совершеннолетия.*

## Шаг 2. Определите всех лиц, участвующих в приватизации

Приватизация осуществляется в общую собственность проживающих в жилом помещении лиц либо в собственность одного лица (в том числе несовершеннолетнего) при наличии согласия всех имеющих право на приватизацию этого помещения совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет ([ст. 2](#) Закона N 1541-1).

В случае временного отсутствия нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними также сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения.

Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица вправе признать их утратившими право на жилое помещение в судебном порядке ([ст. 71, ч. 3 ст. 83](#) ЖК РФ; [п. 32](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).



### **Шаг 3. Обратитесь в органы опеки и попечительства (при необходимости)**

Если в приватизируемом жилом помещении проживают исключительно несовершеннолетние лица, потребуется обращение в органы опеки и попечительства.

Так, жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по [заявлению](#) родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или по инициативе указанных органов.

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их [заявлению](#) с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства (ст. 2 Закона N 1541-1).

В г. Москве уполномоченными органами опеки и попечительства являются Департамент труда и социальной защиты населения г. Москвы или органы местного самоуправления отдельных внутригородских муниципальных образований (п. 4.9 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 08.09.2015 N 566-ПП; п. 44 ч. 1 ст. 1 Закона г. Москвы от 26.12.2007 N 51).

Обращаться за предварительным разрешением (согласием) на приватизацию следует в орган опеки и попечительства по месту жительства ребенка (п. 1 ст. 34 ГК РФ).

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей ([абз. 3 ст. 2](#) Закона N 1541-1).

### **Шаг 4. Подготовьте необходимые документы**

Для приватизации жилого помещения понадобятся следующие документы (п. 2.5.1.1 Административного регламента; Приложение N 5 к Постановлению Правительства Москвы от 10.09.2014 N 521-ПП):

- 1) [запрос](#) (заявление);
- 2) документы, удостоверяющие личность заявителя и всех членов его семьи, а также лиц, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении, и лиц, имеющих право пользования этим помещением на условиях социального найма (для достигших 14-летнего возраста - паспорт);
- 3) свидетельство о рождении или документ, подтверждающий факт рождения и регистрации ребенка, выданный в установленном порядке (в случае рождения ребенка на территории иностранного государства), - для членов семьи заявителя, лиц, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении, лиц, имеющих право пользования данным помещением на условиях соцнайма, не достигших 14-летнего возраста. Представляется в отношении детей-сирот, а также если свидетельство было получено не в г. Москве;
- 4) документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (в случае обращения представителя), и документ, подтверждающий его полномочия;
- 5) [договор](#) социального найма на приватизируемое жилое помещение;
- 6) ордер/выписка из распоряжения органа исполнительной власти (при наличии у заявителя); в случае утери ордера - копия распоряжения органа исполнительной власти, выданная органами, уполномоченными на предоставление сведений архивного фонда РФ на приватизируемое жилое помещение.

Копию распоряжения органа исполнительной власти на бумажном носителе можно получить бесплатно в любом МФЦ г. Москвы (п. п. 2.3.2, 2.11.2.1, 2.11.3, 2.12

Административного регламента, утв. Постановлением Правительства Москвы от 01.12.2015 N 789-ПП);

- 7) выписка из домовой книги за период с 21.07.1991 до прибытия на данное место жительства либо аналогичный документ, ее заменяющий;
- 8) документ уполномоченного органа, подтверждающий неиспользованное право на участие в приватизации по прежнему месту жительства, а также документ, подтверждающий полномочия данного органа на выдачу указанного документа;
- 9) письменное согласие на приватизацию занимаемого жилого помещения заявителя, а также члена семьи заявителя, иного лица, зарегистрированного в жилом помещении, лица, имеющего право пользования жилым помещением на условиях социального найма, достигшего 14 лет, и (или) его законного представителя (иного уполномоченного лица) или письменный отказ указанных лиц от приватизации занимаемого жилого помещения (заполняется и подписывается в присутствии работника МФЦ при личном обращении либо удостоверяется нотариально). При этом нотариально удостоверенный письменный отказ от приватизации должен быть оформлен не позднее чем за 30 календарных дней до дня обращения за предоставлением государственной услуги;
- 10) согласие органа опеки и попечительства на передачу в порядке приватизации жилого помещения в собственность детей, оставшихся без попечения родителей, детей, помещенных под надзор в организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, - представляется в отношении заявителя, членов семьи заявителя, лиц, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении, а также лиц, имеющих право пользования данным помещением на условиях соцнайма;
- 11) иные документы в зависимости от конкретной ситуации.

#### **Шаг 5. Обратитесь в уполномоченный орган**

Предоставление государственной услуги осуществляется Департаментом городского имущества г. Москвы. Подать запрос и необходимые документы на предоставление государственной услуги - приватизацию жилого помещения можно путем личного обращения в любой МФЦ по г. Москве (п. 2.3.1 Административного регламента).

От имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет в уполномоченный орган обращаются их родители (иные законные представители). Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет обращаются самостоятельно с согласия родителей (иных законных представителей) (ст. 2 Закона N 1541-1; п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 ГК РФ; п. п. 2.4.1, 2.4.2 Административного регламента).

#### **Шаг 6. Подпишите договор о передаче жилого помещения в собственность**

На основании представленных документов уполномоченный орган в течение 46 рабочих дней (двух месяцев) оформляет **договор** передачи жилого помещения в собственность (ст. 8 Закона N 1541-1; п. 2.7.1 Административного регламента).

За несовершеннолетних в возрасте до 14 лет договор подписывают родители (законные представители) (п. 1 ст. 28 ГК РФ).

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет подписывают договор самостоятельно с согласия родителей (законных представителей) (п. 1 ст. 26 ГК РФ).

При подписании договора передачи должны присутствовать включенные в договор лица, достигшие 14-летнего возраста, и/или их законные представители, а также совершеннолетние лица, имеющие право на приватизацию жилого помещения и добровольно отказавшиеся от своего права (при невозможности их присутствия представляется нотариально удостоверенное согласие от них на приватизацию жилья) (п. 3.5.4.1.1 Административного регламента).

### **Шаг 7. Получите документы после государственной регистрации права собственности**

Должностное лицо уполномоченного органа обеспечивает передачу подписанного договора в Росреестр для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение. По окончании регистрации заявитель лично или через представителя получает в МФЦ договор передачи с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на приватизируемое жилое помещение, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости (п. п. 2.11.1.1, 2.11.2.1, 3.5.5.1 Административного регламента; ч. 1 ст. 28 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

За регистрацию права собственности взимается госпошлина (ст. 17 Закона N 218-ФЗ).

#### **Справка. Размер госпошлины**

Размер госпошлины за государственную регистрацию права собственности на квартиру составляет 2 000 руб. Если жилое помещение приобреталось в долевую собственность, то госпошлину уплачивает каждый сособственник в размере 2 000 руб., умноженных на размер доли в праве собственности (п. 2 ст. 333.18, пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ; Письмо Минфина России от 16.08.2016 N 03-05-05-03/47976).

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу (абз. 4 ст. 2 Закона N 1541-1).

## Какие права имеют члены семьи нанимателя жилого помещения?

Члены семьи нанимателя жилого помещения имеют равные с нанимателем права, в частности могут проживать в жилом помещении, давать согласие на вселение иных лиц, обмен или замену занимаемого жилого помещения, требовать своевременного проведения капитального ремонта.

К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если он вселил их в качестве членов своей семьи и ведет с ними общее хозяйство. В некоторых случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ).

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Такой гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма, то есть обязан оплачивать коммунальные услуги и вносить плату за наем жилого помещения (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

**Обратите внимание!** Временное отсутствие нанимателя либо проживающих совместно с ним членов его семьи не влечет за собой изменение их прав по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ).

Так как члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права, то они вправе:

- давать согласие на вселение в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- давать согласие на сдачу занимаемого жилого помещения в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- давать согласие на 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 (ст. 67 ЖК РФ);
- давать согласие на расторжение договора социального найма (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ);
- проживать в жилом помещении, то есть пользоваться им (ст. 60 ЖК РФ).

Также они имеют право на неприкосновенность жилища (ст. 25 Конституции РФ).

Равенство прав нанимателя и членов его семьи заключается в том, что любые действия, влекущие за собой изменение условий и порядка проживания в социальном жилом помещении, могут производиться только с согласия всех указанных субъектов.

В частности, для сдачи жилого помещения в поднаем в г. Москве необходимо представить в ГУП "Московский городской Центр арендного жилья" [заявление](#) о предоставлении жилого помещения в поднаем, в котором проставляются подписи членов семьи нанимателя жилого помещения. Договор является действительным после прохождения регистрации в МУП "Московский городской Центр арендного жилья" (п. п. 4.1, 4.11 Положения, утв. Распоряжением ДЖП и ЖФ г. Москвы от 05.06.2007 N 704).

Члены семьи нанимателя имеют право требовать от нанимателя произвести обмен жилого помещения на другое, в том числе в принудительном (судебном) порядке (ч. 2, 3 ст. 72 ЖК РФ).

Обязательное условие обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения - письменное согласие всех проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя. Если в жилом

помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, также потребуется согласие органов опеки и попечительства (ч. 1, 4 ст. 72 ЖК РФ; п. п. 2.5.1.1.14, 2.5.1.1.15 Приложения 7 к Постановлению Правительства Москвы от 10.09.2014 N 521-ПП).

При этом наймодатель может отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ. Наниматель и члены его семьи вправе в судебном порядке оспорить отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями (ч. 4 ст. 74 ЖК РФ).

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями (ч. 1 ст. 74 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя также имеют право на предоставление других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма, если (ст. 85 ЖК РФ):

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое;
- жилое помещение признано непригодным для проживания;
- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено.

## Какая ответственность предусмотрена за самовольную перепланировку жилого помещения?

Самовольная перепланировка жилого помещения в многоквартирном доме может повлечь ответственность в виде административного штрафа, прекращение права собственности на помещение и обязанность привести помещение в прежнее состояние.

За самовольную перепланировку несут ответственность собственники помещений в многоквартирном доме, а также наниматели жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 2, 3 ст. 29 ЖК РФ).

Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме влекут за собой (ч. 2, примечание к ст. 7.21 КоАП РФ; ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ):

- административный штраф от 2 000 до 2 500 руб. - для граждан; от 4 000 до 5 000 руб. - для должностных лиц и от 40 000 до 50 000 руб. - для юридических лиц. При этом лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут ответственность как юридические лица;
- утрату права собственности на помещение в многоквартирном доме;
- расторжение договора социального найма жилого помещения, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
- обязанность восстановить помещение в прежнем состоянии.

Так, если узаконить перепланировку невозможно, собственник помещения в многоквартирном доме или наниматель жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Если этого не произойдет, то суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять решение (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ):

- в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения;
- в отношении нанимателя жилого помещения - о расторжении договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

При этом новому собственнику жилого помещения либо собственнику, являвшемуся наймодателем по расторгнутому договору, органом, осуществляющим согласование перепланировок, устанавливается новый срок для приведения жилого помещения в прежнее состояние (ч. 6 ст. 29 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы помещений, не являющиеся собственниками, а также объединения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и жилищно-строительные кооперативы, вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно перепланировавшим помещение (п. 1 Обзора судебной практики Верховного суда РФ за IV квартал 2011 г.).

При этом перепланировка помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме, не влечет вышеуказанных последствий (ч. 7 ст. 29 ЖК РФ).

## Какие документы являются основанием для вселения в жилое помещение?

Основаниями для вселения в жилое помещение могут выступать договоры (договор социального найма, договор купли-продажи и др.), заявление собственника (нанимателя) жилого помещения о предоставлении его другому лицу, решения суда и др.

Граждане, законно находящиеся на территории РФ, вправе свободно выбирать жилые помещения для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных предусмотренных законодательством основаниях (ч. 2, 4 ст. 1 ЖК РФ).

### Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают (ст. 10 ЖК РФ):

- из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

### Документы, являющиеся основанием для вселения в жилое помещение

К документам, являющимся основанием для вселения лица в жилое помещение, относятся (фасет 207 ОК 018-2014. Общероссийский классификатор информации о населении (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2019-ст)):

#### 1. Ордер.

Указанный документ до 01.03.2005 являлся единственным основанием для вселения в предоставленное гражданину жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, на основании которого с гражданином заключался договор найма. В настоящее время ордер на жилое помещение не выдается (ст. ст. 47, 51 ЖК РСФСР; ч. 1 ст. 2 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

#### 2. Договор.

К договорам, на основании которых возникает право на вселение граждан в жилое помещение, в частности, можно отнести (п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 567, п. 1 ст. 572, п. 1 ст. 671, п. 1 ст. 672 ГК РФ; п. 1 ч. 3 ст. 19, ч. 1 ст. 60, ч. 1 ст. 76, ч. 1, 2 ст. 77, ч. 1 ст. 91.1, ч. 1 ст. 92, ч. 1 ст. 100 ЖК РФ):

- договор, на основании которого у гражданина возникает право собственности на жилое помещение (например, договор купли-продажи, дарения, мены);
- договор социального найма, в соответствии с которым гражданам предоставляются для проживания жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, в соответствии с которым гражданам предоставляются для проживания жилые помещения жилищного фонда социального использования;

- договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, в соответствии с которым наниматель жилого помещения по договору социального найма при определенных условиях передает часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем;
  - договор найма специализированного жилого помещения, в соответствии с которым гражданам для временного проживания предоставляются жилые помещения специализированного жилищного фонда (например, служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда);
  - договор найма жилого помещения, в соответствии с которым собственник жилого помещения предоставляет это помещение гражданину за плату во владение и пользование для проживания в нем.
3. Заявление лица, предоставившего другому лицу жилое помещение.  
В частности, для регистрации гражданина по месту жительства или по месту пребывания, в органы регистрационного учета представляется соответствующее заявление, которое подписывается в том числе собственником или нанимателем жилого помещения (п. п. 40, 48 Административного регламента, утв. Приказом МВД России от 31.12.2017 N 984).
4. Иной документ, являющийся основанием для вселения лица в жилое помещение.  
К таким документам, в частности, можно отнести (п. 1 ст. 209, п. 4 ст. 218, п. 1 ст. 1162 ГК РФ; ч. 1, 2 ст. 124, ч. 1 ст. 129 ЖК РФ; ч. 2 ст. 13 ГПК РФ; Апелляционные определения Московского городского суда от 04.12.2019 по делу N 33-54369/2019, от 28.02.2020 по делу N 33-8409/2020, от 18.09.2020 по делу N 33-35227/2020):
- свидетельство о праве на наследство;
  - решение общего собрания членов жилищно-строительного или жилищного кооператива;
  - справку о выплате пая в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;
  - решение суда (в частности, о признании права собственности на жилое помещение, об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и т.д.).



## Каковы права и обязанности члена семьи собственника жилого помещения?

Члены семьи собственника вправе пользоваться жилым помещением наравне с собственником, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Они обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и нести установленную законом ответственность.

### Понятие члена семьи собственника жилого помещения

По общему правилу к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители (ч. 1 ст. 31 ЖК РФ).

В судебном порядке членами семьи собственника могут быть также признаны следующие лица, вселенные им в жилое помещение в качестве членов своей семьи:

- другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и др.);
- нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи;
- в исключительных случаях - иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака).

Для признания указанных лиц членами семьи собственника жилого помещения суд должен установить не только юридический факт их вселения в жилое помещение, но и то, что лицо вселялось именно как член семьи собственника, а не по иным основаниям (например, по договору безвозмездного пользования или найма). Указанные обстоятельства определяются судом на основании объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств.

При этом наличие или отсутствие регистрации лица по месту жительства в жилом помещении не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника данного жилого помещения (п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

### Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования этим жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между ними (п. 1 ст. 292 ГК РФ; ч. 2 ст. 31 ЖК РФ).

В частности, таким соглашением в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире, установлен порядок пользования общими помещениями, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и так далее (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Члены семьи собственника могут потребовать устранения нарушения своих прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника указанного помещения (п. 3 ст. 292 ГК РФ).

При этом члены семьи собственника обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ).

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 ними (п. 1 ст. 292 ГК РФ; ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

Права, обязанности и ответственность членов семьи собственника жилого помещения могут быть также установлены соглашением с собственником (ч. 7 ст. 31 ЖК РФ).

### **Последствия прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения**

В случае прекращения семейных отношений с собственником бывший член семьи утрачивает право пользования жильем, если иное не установлено законом или соглашением между ним и собственником (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

В частности, право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи собственника на определенный срок на основании решения суда. В этом случае в течение указанного срока бывший член семьи собственника сохраняет все права и обязанности в отношении жилого помещения, а также несет предусмотренную ответственность (ч. 4 - 6 ст. 31 ЖК РФ).

Кроме того, сохраняется право пользования жилым помещением за отказавшимися от участия в его приватизации бывшими членами семьи собственника. Однако сам по себе факт наличия у лица права пользования жилым помещением на момент его приватизации при последующем добровольном отказе от этого права (выезд в иное жилое помещение) не может служить основанием для сохранения за ним права пользования жилым помещением бессрочно (ст. 19 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; [Разъяснение](#) Прокуратуры МО от 07.04.2020).

## Каковы права и обязанности сторон договора социального найма жилого помещения?

Наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе владеть и пользоваться жилым помещением в целях проживания и обязан обеспечить сохранность и надлежащее состояние жилого помещения. Наймодатель жилого помещения обязан осуществлять его капитальный ремонт, обеспечивать предоставление коммунальных услуг и вправе требовать от нанимателя внесения необходимых платежей.

По договору социального найма жилого помещения собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда обязуется передать гражданину жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ; ч. 1 ст. 672 ГК РФ).

Стороны договора социального найма жилого помещения имеют права и несут обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и заключенным между ними договором.

### Права и обязанности нанимателя по договору социального найма

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право (ч. 1 ст. 67, ст. ст. 70 - 72, 76, 80 - 83, 86 - 88 ЖК РФ; ст. 2 Закона от 04.07.1991 N 1541-1; п. 6 Типового договора, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 N 315; п. 9 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25):

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц с письменного согласия членов семьи;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;
- 6) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- 7) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;
- 8) требовать изменения договора - с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи в случаях, установленных законодательством РФ;
- 9) расторгнуть в любое время договор - с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи;
- 10) получить другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма в связи с выселением по основаниям, предусмотренным законом;
- 11) переселяться в жилое помещение меньшего размера;
- 12) приватизировать жилое помещение.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан (ч. 3 ст. 67 ЖК РФ; ст. 678 ГК РФ; п. 4 Типового договора; п. 10 Правил):

- 1) принять от наймодателя по акту пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде;
- 2) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных законом;
- 3) использовать жилое помещение с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- 4) обеспечивать сохранность жилого помещения;

- 5) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 6) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- 7) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 8) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без соответствующего согласования;
- 9) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 10) переселиться с членами семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя) в предоставляемое наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;
- 11) при расторжении договора освободить и сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет;
- 12) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
- 13) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены впоследствии (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ; п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

#### **Права и обязанности наймодателя по договору социального найма**

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право (ч. 1 ст. 65, ч. 1 ст. 72, ч. 4 ст. 74, ч. 1 ст. 76 ЖК РФ; п. 8 Типового договора; Решение Верховного Суда РФ от 16.01.2008 N ГКПИ07-1022):

- 1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 2) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ;
- 3) запретить вселение в занимаемое нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы;
- 4) отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;
- 5) давать согласие на передачу жилого помещения в поднаем.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан (ч. 2 ст. 65, ч. 1 ст. 81, ст. ст. 86 - 88 ЖК РФ; п. 5 Типового договора):

- 1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение, пригодное для проживания и отвечающее требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

- 2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) предоставлять на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения по согласованию с ним другое жилое помещение;
- 5) предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя) и в других случаях жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;
- 6) информировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;
- 7) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
- 8) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;
- 9) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- 10) в течение трех рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом нанимателя;
- 11) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- 12) принять в установленные сроки жилое помещение у нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения договора.

## Что включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения?

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату: за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (МКД), за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД коммунальные ресурсы.

### Состав платы за содержание жилого помещения

Платеж "Содержание жилого помещения" выделяется в платежном документе на оплату содержания и ремонта жилого помещения, предоставления коммунальных услуг. Ранее он назывался "Содержание и ремонт жилого помещения" (п. 2 Приказа Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр; [разд. 3](#) Приложения к Приказу N 43/пр).

Плата за содержание жилого помещения входит в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги и подлежит уплате собственниками жилых помещений, а также нанимателями по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда ([ч. 1, 2 ст. 154 ЖК РФ](#)).

Плата за содержание жилого помещения по общему правилу включает в себя ([п. 2 ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ](#)):

- 1) плату за услуги и работы по управлению МКД;
- 2) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;
- 3) плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД.

### Справка. Общее имущество в МКД

К общему имуществу в МКД относятся ([ч. 1 ст. 36 ЖК РФ](#)):

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

### **Плата за услуги и работы по управлению МКД**

Перечень услуг и работ по управлению МКД устанавливается, в частности, договором управления МКД, заключенным с управляющей организацией (ч. 1, п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). К таким услугам (работам) могут относиться (п. п. 2, 4 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):

- а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализация и восстановление;
- б) ведение реестра собственников помещений в МКД, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в этом доме на основании договоров;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД;
- г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов по управлению МКД, а также обеспечение проведения такого собрания и контроля за исполнением решений такого собрания;
- д) организация оказания предусмотренных услуг и выполнения работ;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

### **Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД**

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, как правило, также устанавливается договором управления МКД (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Содержание общего имущества может включать, в частности, его осмотр в целях выявления несоответствия требованиям законодательства и безопасности, обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к работе, уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (за исключением мест их погрузки), а также сбор и вывоз жидких бытовых отходов, приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД, и др. (п. 11 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Текущим ремонтом общего имущества МКД является комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей и восстановления работоспособности элементов, оборудования и инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей (разд. II Правил, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

### **Плата за коммунальные ресурсы**

К коммунальным ресурсам, потребляемым при использовании и содержании общего имущества МКД, относятся холодная вода, горячая вода, электроэнергия и отведение сточных вод. Плата за указанные ресурсы включается в плату за содержание жилого помещения при условии, что конструктивные особенности МКД позволяют потреблять соответствующий вид коммунальных ресурсов при содержании общего имущества (п. 2 ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 154, ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).

При этом в г. Москве устанавливаются особенности включения в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД, а также порядка их расчета (ч. 6 ст. 154, ч. 9.2, 9.3 ст. 156 ЖК РФ; ст. 4 Закона от 15.04.1993 N 4802-1).

## Как получить социальное жилье лицу, признанному нуждающимся в жилом помещении?

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда во владение и в пользование для проживания в нем. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются малоимущим российским гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (ч. 1 ст. 49, ч. 1 ст. 60 ЖК РФ).

Для получения социального жилья лицу, признанному нуждающимся в жилом помещении, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

### Шаг 1. Встаньте на жилищный учет в качестве нуждающегося в жилом помещении

Принимает на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях орган местного самоуправления на основании заявлений этих граждан.

Порядок ведения такого учета, а также форма заявления (запроса) о принятии на учет и перечень необходимых документов, прилагаемых к заявлению, утверждается органами государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления в соответствии с Методическими рекомендациями, утв. Приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 216/пр. Заявление о принятии на учет надо подать в орган местного самоуправления по месту своего жительства либо через МФЦ (ч. 3 ст. 52 ЖК РФ).

Для принятия на учет жителей г. Москвы в качестве нуждающихся в жилом помещении заявитель и члены его семьи должны быть признаны малоимущими (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ; ч. 1 ст. 11 Закона от 14.06.2006 N 29).

Уполномоченным органом, осуществляющим признание жителей г. Москвы малоимущими, является Департамент городского имущества г. Москвы (ч. 1 ст. 1 Закона N 29; п. 4.2.51 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП).

Заявление заполняет заявитель и подписывают все совершеннолетние члены его семьи, желающие быть признанными нуждающимися в жилых помещениях (ч. 2 ст. 11 Закона N 29).

С заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, принимающим на учет (ч. 4 ст. 52 ЖК РФ; Приложение 4 к Постановлению Правительства Москвы от 06.06.2006 N 362-ПП).

При подаче заявления о принятии на учет вам выдадут расписку в получении этих документов с указанием их перечня и даты получения органом, принимающим на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам (ч. 4 ст. 52 ЖК РФ).

### Шаг 2. Получите на руки решение о принятии на учет или отказ

В течение 30 дней уполномоченный орган принимает решение о принятии на учет либо об отказе в принятии на учет.

В течение трех рабочих дней со дня принятия решения уполномоченный орган выдает или направляет вам документ (распоряжение), подтверждающий принятие решения (ч. 5 ст. 52, ч. 3 ст. 54 ЖК РФ).

*Примечание.* Решение уполномоченного органа об отказе в принятии на учет заявитель может обжаловать в судебном порядке (ч. 3 ст. 54 ЖК РФ).

### Шаг 3. Дождитесь своей очереди на получение социального жилья



Если вы приняты на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, вам предоставят социальное жилье в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет, на основании решения органа местного самоуправления (ч. 1, 3 ст. 57 ЖК РФ).

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются следующим лицам (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ):

- гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в [Перечне](#), утвержденном Приказом Минздрава России от 29.11.2012 N 987н.

В этом случае социальное жилье должно быть предоставлено указанным гражданам незамедлительно после возникновения у них права на внеочередное получение жилого помещения (п. 10 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018; Кассационное [определение](#) Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.01.2019 N 18-КГ18-228).

При этом гражданину, страдающему тяжелой формой хронического заболевания из числа указанных в утвержденном перечне, признанному недееспособным и нуждающимся в постоянном постороннем уходе, может быть предоставлено жилое помещение площадью, превышающей установленные нормы (но не более, чем в два раза), в частности, с учетом площади, достаточной не только для проживания указанного гражданина, но и для возможности получать необходимый уход от опекуна, являющегося членом его семьи (п. 4 ч. 1 ст. 51, ч. 2 ст. 58 ЖК РФ; [Постановление](#) Конституционного Суда РФ от 01.02.2021 N 3-П; [Перечень](#), утв. Приказом Минздрава России от 29.11.2012 N 987н).

Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых эти решения приняты, в течение трех рабочих дней со дня принятия решений (ч. 3 ст. 57 ЖК РФ).

#### **Шаг 4. Заключите договор социального найма**

Основанием заключения договора социального найма является принятое решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, в срок, установленный этим решением (ч. 4 ст. 57 ЖК РФ).

Договор социального найма вы заключаете с собственником жилого помещения либо иными уполномоченными собственником лицами, без установления срока действия. От имени собственника действуют уполномоченные органы государственной власти РФ или органы государственной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления (ч. 1, 2 ст. 60 ЖК РФ).

## Что понимается под единственным жильем?

Определение "единственного жилья" в законодательстве отсутствует. При этом данное понятие используется при реализации гражданами отдельных прав.

В федеральном законодательстве отсутствует определение понятия "единственное жилье" или "единственное жилое помещение".

По общему правилу под единственным жильем понимается жилое помещение, которое является для гражданина и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания.

При этом данный термин используется в законодательстве применительно к реализации гражданами отдельных жилищных прав, а также в случаях взыскания просроченной задолженности или банкротства граждан.

Так, в частности, в отношении единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности, действует так называемый "исполнительский иммунитет". На такое жилое помещение по общему правилу не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Исключение составляет жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке (ч. 1 ст. 446 ГПК РФ; п. 1 ст. 50, п. 1 ст. 78 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ; Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 N 11-П).

Исполнительский иммунитет в отношении единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, не обремененного ипотекой, действует также при банкротстве гражданина.

При наличии у должника нескольких жилых помещений, принадлежащих ему на праве собственности, помещение, в отношении которого предоставляется исполнительский иммунитет, определяется судом, рассматривающим дело о банкротстве. При этом суд исходит из необходимости как удовлетворения требований кредиторов, так и защиты конституционного права на жилище самого гражданина-должника и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних, престарелых, инвалидов, обеспечения указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав (п. 3 ст. 213.25 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ; п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48).

При этом суд может посчитать необоснованным применение исполнительского иммунитета, если отказ в его применении не оставит гражданина-должника и членов его семьи без пригодного для проживания жилища, обращение взыскания на жилое помещение может погасить существенную часть долга, а также если будет согласие гражданина, в частности, на изменение места жительства (Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 N 15-П).

Следует также учитывать, например, что гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, а также гражданам, утратившим единственные жилые помещения, которые были приобретены за счет кредитных (заемных) средств и заложены в обеспечение возврата кредита (целевого займа), в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, могут быть предоставлены для временного проживания жилые помещения маневренного фонда (п. п. 2, 3 ст. 95, п. п. 2, 3 ч. 2 ст. 106 ЖК РФ).