Право в Вооруженных Силах — консультант

Правовая энциклопедия военнослужащего

А.В. Кудашкин

ЖИЛИЩНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ, ГРАЖДАН, УВОЛЕННЫХ С ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ, И ЧЛЕНОВ ИХ СЕМЕЙ

«За права военнослужащих»
Москва 2005

ББК 67.401.21
К88

Автор:

Кудашкин Александр Васильевич — доктор юридических наук, доцент, профессор Военного университета, действительный член Академии военных наук

Жилищное обеспечение военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей. Серия «Право в Вооруженных Силах — консультант». — М.: «За права военнослужащих», 2005. — Вып. 55. — 464 с.
ISBN 5-93297-056-1

Книга продолжает серию «Право в Вооруженных Силах — консультант», которая издается с февраля 1999 г.

Сборник «Право в Вооруженных Силах — консультант» зарегистрирован Министерством Российской Федерации по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации от 20 мая 2002 г. ПИ № 77-12712.

ББК 67.401.21

© Кудашкин А.В., 2005 г.
© «Право в Вооруженных Силах — консультант», 2005 г.
© Оформление. «За права военнослужащих», 2005 г.

ISBN 5-93297-056-1

СодержаниеСодержание

Указатель сокращений 7

Введение 8

Раздел I. Жилищное право и право военнослужащих — граждан Российской Федерации на жилище 12

Глава 1. Понятие жилищного права 12

Жилищное право и его принципы 12

Глава 2. Право граждан (военнослужащих) на жилище: способы и юридические гарантии его осуществления 20

Право военнослужащих и членов их семей на жилище 26

Глава 3. Жилищное законодательство 33

Глава 4. Понятие и виды жилищных фондов Российской Федерации 37

Раздел II. Формы реализации права военнослужащих на жилище 45

Глава 1. Обеспечение жильем из государственного и муниципального жилищных фондов 45

Право граждан на предоставление жилого помещения по договору социального найма жилого помещения. Условия предоставления 45

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях (улучшении жилищных условий) 49

Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях 55

Порядок и очередность предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма 58

Случаи и основания предоставления жилых помещений вне очереди 60

Предоставление жилых помещений в первоочередном порядке 61

Органы, предоставляющие жилые помещения 64

Требования, предъявляемые к предоставляемым по договору социального найма жилым помещениям 65

Норма жилой площади. Правовое значение социальной нормы площади жилья 66

Право на дополнительную жилую площадь 68

Основания вселения в жилое помещение 72

Заселение освободившихся в квартире жилых помещений 74

Особенности реализации права военнослужащих на получение жилых помещений по договору социального найма 76

Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий 84

Порядок распределения жилых помещений 93

Предоставление жилых помещений 95

Порядок обеспечения жилыми помещениями в закрытых и обособленных военных городках 97

Члены семей военнослужащих 98

Льготный порядок предоставления жилых помещений 100

Право на дополнительную жилую площадь 104

Порядок заселения жилой площади 113

Глава 2. Жилищно-строительные (жилищные) кооперативы 118

Права и обязанности члена ЖСК и ЖК 122

Приобретение права собственности на жилые помещения в домах ЖК (ЖСК) 124

Наем жилых помещений в домах ЖСК и ЖК 125

Прекращение членства в жилищном кооперативе 125

Глава 3. Жилые помещения временного пользования 127

Служебные жилые помещения 127

Особенности реализации права военнослужащих на получение служебных жилых помещений 131

Общежития 140

Аренда и субаренда жилых помещений 143

Наем и поднаем жилых помещений 144

Поднаем при пользовании нанимателем жилым помещением на основании договора социального найма 145

Поднаем при пользовании нанимателем жилым помещением на основании договора коммерческого найма 146

Специализированные жилые помещения 147

Жилые помещения маневренного фонда 148

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения 149

Жилой фонд для беженцев и вынужденных переселенцев 151

Глава 4. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих 154

Раздел III. Права и обязанности пользователей жилых помещений 168

Глава 1. Пользование жилыми помещениями по договору социального найма жилого помещения 168

Договор социального найма: понятие, предмет и стороны договора 168

Права и обязанности наймодателя, нанимателя и членов его семьи 170

Содержание помещений и внутренний распорядок в жилых помещениях 170

Правовой статус наймодателя по договору социального найма 171

Правовой статус нанимателя 172

Права и обязанности членов семьи нанимателя 178

Признание жилья непригодным для проживания 182

Пользование общежитиями 183

Пользование гостиницами Министерства обороны 186

Оплата жилья и коммунальных услуг. Социальные гарантии, предоставляемые гражданам по оплате жилья и коммунальных услуг 190

Глава 2. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими военнослужащими 200

Глава 3. Приватизация жилых помещений 210

Глава 4. Изменение договора социального найма жилого помещения 216
Глава 5. Некоторые вопросы прекращения пользования занимаемыми жилыми помещениями....219
Обмен и мена жилых помещений....219
Добровольное прекращение пользования жилыми помещениями....224
Выселение из жилых помещений....224
Глава 6. Права и обязанности членов семьи военнослужащего — нанимателя жилого помещения....228

Раздел IV. Меры социальной поддержки в жилищной сфере военнослужащим, гражданам, уволенным с военной службы, и членам их семей 235
Глава 1. Меры социальной поддержки по оплате жилой площади, коммунальных и иных услуг 235
Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг 241
Глава 2. Льготы по налогам в жилищной сфере....251
Налог на имущество физических лиц и земельный налог (плата за землю) 251
Налог с имущества, переходящего в порядке наследования 252
Налог с имущества, переходящего в порядке дарения....254
Глава 3. Компенсация за наем (поднаем) жилых помещений....261
Размер денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений 262
Выплата денежной компенсации 264
Глава 4. Подъемное пособие при переезде к новому месту жительства 268
Глава 5. Выплата на обзаведение имуществом первой необходимости....275

Раздел V. Гарантии в жилищной сфере увольняемым и уволенным с военной службы 277
Глава 1. Гарантии увольняемым с военной службы на жилище и свободу выбора места жительства 277
Глава 2. Формы решения жилищных проблем....287
Обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета....287
Государственные жилищные сертификаты....290
Порядок участия в подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты»....291
Вопросы налогообложения....304
Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих....307
Глава 3. Жилищные права граждан, уволенных с военной службы не по «льготным» основаниям 308
Глава 4. Жилищные права военнослужащих, проходивших военную службу на территориях иностранных государств312
Жилищные права военнослужащих — граждан Российской Федерации, проходивших военную службу в иностранных вооруженных силах и воинских формированиях....312
Жилищные права военнослужащих, проходивших военную службу в российских вооруженных формированиях, дислоцированных на территориях иностранных государств....317

Раздел VI. Жилищные права членов семей погибших (умерших) военнослужащих 319
Глава 1. Порядок обеспечения жилой площадью семей погибших и умерших военнослужащих 319
Глава 2. Жилищные гарантии членов семей погибших (умерших) военнослужащих....321

Раздел VII. Регистрация военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, по месту жительства и по месту пребывания 331
Глава 1. Понятие места жительства и места пребывания 331
Глава 2. Порядок регистрации военнослужащих и членов их семей по месту пребывания и по месту жительства....333
Глава 3. Снятие военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей с регистрационного учета335

Раздел VIII. Разрешение жилищных споров с участием военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей 338
Глава 1. Разрешение жилищных споров в административном (служебном) порядке 339
Глава 2. Разрешение жилищных споров в судебном порядке....340
Оспаривание неправомерных действий должностных лиц и органов военного управления, в том числе вытекающих из жилищных правоотношений, в судебном порядке 341
Разрешение жилищных споров, осуществляемое судами общей юрисдикции....359

Приложение 363

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ (извлечение)....363

Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ 366

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ....372

Постановление Правительства Российской Федерации «О некоторых вопросах по реализации подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» на 2004—2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы» от 7 октября 2004 г. № 522 426

Правила выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» на 2004— 2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы....428

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2004 г. № 909 «О порядке выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей» 445

Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц» от 29 декабря 2004 г. № 866 448

Указатель сокращенийУказатель сокращений

ВЦИК — Всероссийский центральный исполнительный комитет

ВЦСПС — Всесоюзный центральный совет профессиональных союзов

ГК РСФСР — Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации

ГПК РСФСР — Гражданский процессуальный кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики

ГПК РФ — Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

ДУ ВС РФ — Дисциплинарный устав Вооруженных Сил Российской Федерации

ЖК РСФСР — Жилищный кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики

ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации

НКЗдрав — Народный комиссариат здравоохранения

НКВД — Народный комиссариат внутренних дел

НК РФ — Налоговый кодекс Российской Федерации

РСФСР — Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

СА и ВМФ — Советская Армия и Военно-Морской Флот

СК РФ — Семейный кодекс Российской Федерации

СМ — Совет Министров

СНК — Совет народных комиссаров

СССР — Союз Советских Социалистических Республик

ЦИК — Центральный исполнительный комитет

ЦК КПСС — Центральный Комитет Коммунистической партии Советского Союза

УВС ВС РФ — Устав внутренней службы Вооруженных Сил Российской Федерации

УК РФ — Уголовный кодекс Российской Федерации

«Из дома произрастает общество»
(Из «Домостроя»)

ВведениеВведение

В 2004 г. был принят пакет законодательных актов, с вступлением в силу которых в Российской Федерации будет действовать новое жилищное законодательство. Прежде всего, речь идет о введении в действие с 1 марта 2005 г. Жилищного кодекса Российской Федерации, а также ряда законодательных актов, касающихся вопросов долевого участия в строительстве жилых помещений[1] и жилищно-накопительных кооперативов[2].

С 1 января 2005 г. вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»» от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ. Указанный Закон внес существенные изменения в действующий Федеральный закон «О статусе военнослужащих», которые меняют не только его букву, но и дух. Де-юре продолжает действовать Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ (с изменениями и дополнениями), де-факто — с 1 января 2005 г. будет действовать «новый» Федеральный закон «О статусе военнослужащих» в редакции Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ. И это прежде всего касается ст. 15 указанного Закона, регулирующей жилищные права военнослужащих и членов их семей. Таким образом, назрела необходимость в очередной раз обратиться к теме жилищного обеспечения военнослужащих, граждан, уволенных с военной службе, и членов их семей.

Происходящие в России политические и социально-экономические преобразования и сопровождающие их реформы, в том числе и военная, существенно изменили многие аспекты существования практически всех слоев населения Российской Федерации, включая и военнослужащих.

Одним из направлений военной реформы является оптимизация структуры Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, в которых граждане в соответствии с законом проходят военную службу, в связи с чем произошло значительное сокращение личного состава указанных органов и организаций. Наиболее острой проблемой при этом является удовлетворение жилищных потребностей увольняемых и уволенных военнослужащих. Остается острой и проблема обеспеченности жильем военнослужащих, проходящих военную службу, и членов их семей. Проводимые социологические опросы среди военнослужащих показывают, что жилищный вопрос доминирует среди других проблем, сопровождающих военную службу сегодня. В 2000 г. 160 980 семей граждан, уже уволенных с военной службы, не имели положенных им по закону жилых помещений для постоянного проживания[3]. За прошедшее время их количество не только не уменьшилось, но и увеличилось к 2003 г. до 168 тыс. человек, из них 94,8 тыс. являются «бесквартирными». Кроме того, на указанное время около 61 тыс. семей бывших военнослужащих, утративших связь с Вооруженными Силами Российской Федерации, проживают на территориях закрытых военных городков[4].

Проблеме обеспечения жильем военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, всегда уделялось большое внимание, в последние годы — в рамках реализации Государственной программы обеспечения в 1993—1995 гг. жильем военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы в запас или отставку, сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей[5] и Государственной целевой программы обеспечения в 1996—1997 гг. жильем военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей[6]. Основной упор в действовавших программах делался на финансирование за счет федерального бюджета строительства государственного и муниципального жилья и его предоставление по договору социального найма, т. е. бесплатно, данной категории граждан.

В 1993—1997 гг. обеспечение жильем военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, осуществлялось в рамках реализации государственных программ строительства нового жилья за счет средств федерального бюджета. Однако, несмотря на то, что указанными программами предусматривалось обеспечить жильем 409 тыс. семей военнослужащих и 233 тыс. семей граждан, уволенных с военной службы, фактически за этот период жилье было предоставлено 240 тыс. семей, что составило 37 % от заданий программ[7]. С 1993 по 1996 гг. было построено и приобретено жилье общей площадью 12,5 млн кв. м, в том числе 80 % — для военнослужащих и 20 % — для граждан, уволенных с военной службы. При этом предпринимались попытки решения жилищного вопроса военнослужащих и членов их семей посредством предоставления безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья в

---

[1] См.: Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

[2] Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ.

[3] См.: Федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 20 января 1998 г. № 71. В настоящее время действует подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты» на 2004—2010 гг., входящая в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 гг., утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2003 г. № 700.

[4] См.: Итоги. — 2003. — 27 янв.

[5] Утверждена постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 20 июля 1993 г. № 5467-1.

[6] Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 13 января 1996 г. № 26.

[7] См.: *Гафутулин Н.* «Копилка» для военных, или в поисках ответа на квартирный вопрос» // Красная звезда. — 2003. — 27 февр.

собственность. Однако указанная форма не получила развития, и темпы обеспечения жильем военнослужащих снижались. На сегодняшний день только в Министерстве обороны требуется около 90 тыс. квартир[8].

Предпринимались попытки решения жилищной проблемы уволенных и увольняемых с военной службы граждан посредством предоставления безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья в собственность. Однако эта форма обеспечения жильем не получила развития из-за недостаточного бюджетного финансирования. Снижение темпов обеспечения постоянным жильем указанной категории граждан привело к необходимости использования такой формы решения жилищных проблем военнослужащих, как выпуск и погашение за счет федерального бюджета государственных жилищных сертификатов. Первоначально такой подход к решению жилищной проблемы военнослужащих был предусмотрен Планом мероприятий по обеспечению военного строительства в Российской Федерации (п. 2 разд. IV)[9], а затем был отражен и в Указе Президента Российской Федерации «О совершенствовании порядка обеспечения жильем военнослужащих и некоторых других категорий граждан» от 30 сентября 1997 г. № 1062.

Решение жилищных проблем военнослужащих осуществляется в русле проводимой в Российской Федерации жилищной реформы. В конце 2004 г. был принят большой пакет законов, формирующих рынок доступного жилья для российских граждан. С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации. Как уже отмечалось, практически в новой редакции с января 2005 г. действует ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», посвященная реализации жилищных прав военнослужащих, а также вступил в силу Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Указанными законодательными актами фактически создана новая система жилищного обеспечения как обычных граждан, так и военнослужащих. В то же время продолжает действовать большой массив ведомственных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные правоотношения, которые должны соответствовать Конституции Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Жилищному кодексу Российской Федерации и принятым в последнее время законам. В связи с указанными особенностями правового регулирования на практике возникают определенные сложности при решении конкретных вопросов. Именно по этим причинам настоящая работа является одной из первых попыток комплексного рассмотрения на основе новейшего жилищного законодательства существующих правовых норм и проблем их применения в сфере жилищных прав военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей.

Сложность заключается в том, что наряду с новыми нормативными правовыми актами определенный период времени будет продолжать действовать большой массив «старого» законодательства, в том числе ведомственных нормативных правовых актов по вопросам жилищного обеспечения военнослужащих, которые вошли в противоречие с новым законодательством. В связи со сложностью регулирования жилищных правоотношений автор воздержался от однозначных оценок указанных ведомственных актов, однако они нашли свое отражение в издании, т. е. до широкого круга военнослужащих и других граждан доводится ряд ведомственных нормативных правовых актов Министерства обороны Российской Федерации, ФСБ России, МВД России и ряда других «силовых» структур, анализируются их место и роль в системе жилищного законодательства Российской Федерации. Наряду с использованием указанных законодательных и иных нормативных правовых актов в работе будут делаться ссылки на судебную практику, не противоречащую изменившемуся жилищному законодательству, и приводиться конкретные судебные решения по тем или иным спорным вопросам при решении жилищных проблем с участием военнослужащих и других лиц.

Вследствие многообразия жилищных правоотношений, объективной сложности и противоречивости жилищного законодательства, не достаточной практической «обкатки» нового жилищного законодательства работа не лишена элементов дискуссионности и не всегда позволяет дать исчерпывающий ответ на тот или иной вопрос. В то же время, по мнению автора, она окажет практическую помощь каждому, кто к ней обратится.

В книге учтены кардинальные изменения нормативно-правовой базы, регулирующей жилищные правоотношения с участием как обычных граждан, так и военнослужащих, в том числе касающиеся порядка выдачи и реализации государственных жилищных сертификатов, накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения, а также проанализирована обширная судебная практика с участием военнослужащих в жилищных правоотношениях и т. д.

Законодательство приводится по состоянию на 23 февраля 2005 г.

Автор

[8] См.: Интервью с Н. Безбородовым // Независимое военное обозрение. — 2004. — № 45. — С. 1.

[9] Утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 9 января 1997 г. № 35-р.

Раздел I. Жилищное право и право военнослужащих — граждан Российской Федерации на жилищеРаздел I. Жилищное право и право военнослужащих — граждан Российской Федерации на жилище

Глава 1. Понятие жилищного праваГлава 1. Понятие жилищного права

Жилищное право и его принципыЖилищное право и его принципы

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

Жилищные отношения — это общее родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них и приобретению жилых помещений по различным основаниям, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т. д.

С одной стороны, к жилищным отношениям относятся организационные отношения, которые складываются на началах власти и подчинения (управление жилищным фондом, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и др.), а с другой — отношения, которые складываются на началах равенства их участников и, в свою очередь, подразделяются на имущественные (наем жилого помещения) и личные неимущественные.

ЖК РФ (ст. 4) перечисляет основные группы жилищных отношений, относя к ним отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

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

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) управления многоквартирными домами;

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

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Таким образом, делает справедливый вывод Ю.К. Толстой, к жилищным отношениям применяются различные методы правового регулирования[10]. Регулирование жилищных отношений происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм: государственного, административного, гражданского и иных отраслей права. Жилищное право заимствует методы правового регулирования, используемые в других отраслях права: гражданско-правовой метод — равенство сторон и имущественная самостоятельность — при пользовании жилыми помещениями; метод административного права — метод власти и подчинения — для отношений распределения (предоставления) жилья по договору социального найма, управления жилищным фондом и т. д.

Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений. Принципы права пронизывают все отрасли права. Однако их действие в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте проявляется по-разному, с учетом особенностей, свойственных специфике соответствующих общественных отношений.

В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права.

Так, в сфере жилищных отношений, пользования жилыми помещениями на основе договора найма (в данном случае речь идет не о договоре социального найма, а о так называемом договоре коммерческого найма жилого помещения) регулирование осуществляется на основе принципов, свойственных гражданскому праву, в этих отношениях применяется гражданско-правовой метод регулирования.

Отношения, которые связаны с предоставлением жилых помещений в домах социального использования, управлением, эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда, регулируются в основном посредством административно-правового метода, что налагает определенный отпечаток и на регулирование жилищных отношений пользования жилыми помещениями. Так, если важнейшим принципом гражданского права является диспозитивность большинства норм, применение которых целиком и полностью зависит от усмотрения участников гражданского оборота, то в сфере жилищного права, особенно в той его части, которой регулируются жилищные отношения по социальному найму, как

---

[10] См.: *Толстой Ю.К.* Жилищное право. — М., 1996. — С. 25—26.

правильно отмечает И.Б. Марткович, многие нормы носят императивный характер[11], их содержание прямо предусмотрено жилищными законами; эти нормы не оставляют значительной свободы на усмотрение участников жилищных правоотношений, ими непосредственно не определяются основания признания лица нуждающимся в жилье, порядок его предоставления и др. В то же время в связи с включением в ГК РФ норм о договоре найма жилых помещений на коммерческих началах (гл. 35), для заключения которого необходимо лишь достижение соглашения между сторонами по существенным условиям договора найма, в жилищном праве существенно расширилось применение диспозитивных норм, принципа свободы договора найма, предусматривающего свободу усмотрения участников жилищных отношений в выборе партнеров и установлении условий договора.

Кроме принципов, характеризующих тот или иной режим правового регулирования (административно-правовой или гражданско-правовой), жилищное право имеет принципы, которые присущи только этой отрасли права и которые оказывают решающее влияние на регулирование и охрану жилищных отношений и на применение норм жилищного законодательства:

— неприкосновенность жилища (чч. 1—3 ст. 3 ЖК РФ);

— недопустимость произвольного лишения жилища (ч. 4 ст. 3 ЖК РФ);

— безопасность жилища (ст. 1 ЖК РФ);

— удовлетворение жилищных потребностей в различных формах и доступность для граждан условий найма жилых помещений (ст. 1 ЖК РФ);

— цивилизованное использование жилых помещений;

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

— признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений;

— необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебная защита;

— обеспечение сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Неприкосновенность собственности является одним из основных принципов гражданского права.

Принцип *недопустимости произвольного лишения жилища* базируется на ст. 40 Конституции Российской Федерации (ч. 1). Он имеет исключительно большое значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем. Этот принцип прямо закреплен в ст. 3 ЖК РФ, предусматривающей невозможность выселения из жилища или ограничения в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами. Ряд статей ЖК РФ регулирует вопросы расторжения договора найма в домах государственного и общественного жилищных фондов по требованию наймодателя и выселения из жилых помещений не иначе как по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке.

Принцип *удовлетворения жилищных потребностей и доступности для граждан условий найма жилых помещений* базируется на ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации, согласно которой малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Таким образом, государство обязуется принимать дополнительные меры помощи малоимущим и иным гражданам, нуждающимся в жилье.

Гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма (бесплатное или за плату предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального фондов социального использования), коммерческого найма (предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального фондов не социального использования за доступную плату), путем вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др.

Принцип *неприкосновенности жилища* базируется на ст. 25 Конституции Российской Федерации, которая гласит, что «жилище неприкосновенно». Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проникновение в жилище допускается законом лишь в виде исключения и при соблюдении специальных правил.

Неприкосновенность жилища не распространяется на специальные жилые помещения, свободные для доступа (например, казарменные и другие помещения).

Запрет проникновения в жилище означает недопустимость не только вхождения в него вопреки воле проживающих в нем лиц, но и иных форм получения сведений о том, что происходит в жилище. Так, например, недопустимы использование современных технических средств для прослушивания разговоров, ведущихся в жилище, и визуальные наблюдения за жилищем. Имеется в виду недопустимость, за исключением случаев, прямо указанных в законе, установки в жилище микроаудиозаписывающей и видеоаппаратуры, использование чердаков, подвалов, каналов вентиляции для установки аудио- и видеоаппаратуры, фиксирующей все происходящее в жилище, дистанционного наблюдения за жилищем.

В международных документах говорится о недопустимости произвольного посягательства (ст. 12 Всеобщей декларации прав человека) и незаконного посягательства на неприкосновенность жилища (ст. 17 Международного

---

[11] См.: *Марткович И.Б.* Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. — М., 1983. — С. 29—30.

пакта о гражданских и политических правах), за исключением двух ситуаций: 1) при непредвиденных чрезвычайных обстоятельствах; 2) при защите правопорядка.

В первом случае предусмотрено проникновение в жилище помимо воли проживающих в нем лиц при пожарах, землетрясениях, наводнениях, обвалах, авариях водопровода, канализации, повреждениях электропроводки, при подозрении, что хозяин дома (квартиры) умер, и в других подобных случаях. В настоящее время эти вопросы регулируются лишь ведомственными инструкциями, что представляется недостаточным. Исходя из смысла ст. 25 Конституции Российской Федерации должны быть приняты соответствующие федеральные законы, которые бы предусмотрели основания и порядок вхождения в жилище во всех вышеперечисленных случаях. До принятия таких законов проникновение в жилище помимо воли проживающих в нем лиц возможно при крайней необходимости.

Во втором случае в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается проникновение в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц для: а) раскрытия преступления и установления истины по уголовному делу; б) получения сведений о преступлении и подозреваемых в его совершении лицах при проведении оперативно-розыскной работы; в) пресечения преступлений и иных правонарушений в рамках административно-правовой деятельности; г) исполнения приговоров и других судебных решений.

Статья 3 ЖК РФ определяет общие основания проникновения в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан. Проникновение в жилище допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом и при соблюдении при этом установленных ЖК РФ целей:

— в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера;

— в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Так, при выполнении возложенных обязанностей в соответствии с п. 18 ст. 11 Закона Российской Федерации «О милиции» милиции предоставляется право входить беспрепятственно в жилые и иные помещения граждан, на принадлежащие им земельные участки, на территорию и в помещения, занимаемые предприятиями, учреждениями, организациями, и осматривать их при преследовании лиц, подозреваемых в совершении преступлений, либо при наличии достаточных данных полагать, что там совершено или совершается преступление, произошел несчастный случай, а также для обеспечения личной безопасности граждан и общественной безопасности при стихийных бедствиях, катастрофах, авариях, эпидемиях, эпизоотиях и массовых беспорядках.

Право беспрепятственно входить в жилые и иные принадлежащие гражданам помещения предоставлено федеральным органам государственной охраны в соответствии с п. 9 ст. 15 Федерального закона «О государственной охране» при пресечении преступлений, создающих угрозу безопасности объектов государственной охраны, а также при преследовании лиц, подозреваемых в совершении таких преступлений, если промедление может создать реальную угрозу безопасности объектов государственной охраны.

При решении задач оперативно-розыскной деятельности органы (оперативные подразделения государственных органов), осуществляющие оперативно-розыскную деятельность, имеют право использовать в ходе проведения оперативно-розыскных мероприятий по договору или устному соглашению служебные помещения, имущество предприятий, учреждений, организаций, воинских частей, а также жилые и нежилые помещения, транспортные средства и иное имущество частных лиц (п. 3 ст. 15 Федерального закона «Об оперативно-розыскной деятельности»).

При обеспечении режима чрезвычайного положения, вводимого Президентом Российской Федерации при обстоятельствах и в порядке, которые предусмотрены Федеральным конституционным законом «О чрезвычайном положении», военнослужащим предоставляется право досматривать жилые помещения граждан.

Право входить в жилища граждан для наложения ареста на имущество и реализации решений и приговоров судов в части имущественных взысканий, производить осмотры помещений имеют судебные приставы (п. 2 ст. 12 Федерального закона «О судебных приставах»).

В уголовном процессе законное проникновение в жилище со стороны дознавателя, следователя, прокурора с понятыми, иногда и со специалистом, возможно при производстве обыска, выемки, осмотра места происшествия, наложении ареста на имущество и его описи. Кроме того, допустимо вхождение в жилище для производства в нем следственного эксперимента, а также для освидетельствования, экспертизы, допросов, опознаний, когда соответствующее лицо по состоянию здоровья не может покинуть жилище, а проведение следственных действий отложить невозможно. Закон требует санкции прокурора только на производство обыска, так как в остальных случаях для вхождения в жилище достаточно постановления дознавателя или следователя. К тому же в случаях, не терпящих отлагательства (они в законе не определены), обыск возможен и без санкции прокурора. Судебное решение требуется в случаях, когда обыск, выемка, осмотр жилища проводятся для обнаружения переписки, почтовых, телеграфных и иных сообщений (ч. 2 ст. 23 Конституции Российской Федерации). По этому поводу в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 13 отмечено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения судов, которые должны рассматривать материалы, подтверждающие необходимость проникновения в жилище, если таковые представляются в суд.

Обо всех случаях проникновения в жилище против воли проживающих в нем граждан милиция, федеральные органы государственной охраны уведомляют прокурора в течение 24 часов с момента проникновения.

Незаконное проникновение в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц является преступлением (ст. 139 УК РФ).

Гражданин, считающий, что действие либо бездействие сотрудника милиции привело к ущемлению его прав, свобод и законных интересов, вправе обжаловать это действие или бездействие вышестоящим органам или должностному лицу милиции, прокурору или в суд (ст. 39 Закона Российской Федерации «О милиции»). За противоправные действия или бездействие сотрудники милиции несут установленную законом ответственность. Вред, причиненный гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям сотрудником милиции, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ст. 40 Закона Российской Федерации «О милиции»). Уголовное законодательство в этой связи предусматривает уголовную ответственность за должностные преступления (гл. 30 УК РФ).

Принцип *неприкосновенности собственности* вытекает из положения ст. 35 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». Таким образом, гражданам — собственникам жилых помещений законодательство обеспечивает возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей собственников — возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ).

П.И. Седугин указывает также на существование принципа *общедемократического, гуманистического отношения к гражданам — нанимателям и собственникам жилых помещений.* Проявление этого принципа он усматривает в следующем: в законе закреплено положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью, вместо ранее действовавшего правила о принудительном изъятии у нанимателя излишней жилой площади и передаче ее другому нанимателю; установлено новое правило — право нанимателя самому ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размера; отменены ранее действовавшие многочисленные ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов[12]. Теперь частная собственность на недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд либо его часть, не ограничивается по количеству, размерам и стоимости и обеспечивается правом неприкосновенности (ст. 6 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики») и др. Перечисленные нормы скорее являются гарантиями жилищных прав граждан и характеризуют изменения жилищных правоотношений в последние годы.

Гарантией жилищных прав граждан является *недопустимость ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.*

Данная гарантия была фактически сформулирована в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 23 июня 1995 г. по делу о проверке конституционности ч. 1 и п. 9 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР. Конституционный Суд Российской Федерации признал неконституционными положения ч. 1 и п. 9 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР, устанавливающие ограничения конституционного права на жилище в связи с временным отсутствием нанимателя или членов его семьи, поскольку временное непроживание лица в жилом помещении само по себе не может свидетельствовать о ненадлежащем осуществлении нанимателем своих жилищных прав и обязанностей и служить самостоятельным основанием для лишения права пользования жилым помещением. Ограничение права пользования жилым помещением нанимателя или членов его семьи может повлечь за собой такие действия указанных лиц, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или с невыполнением возложенных на них обязанностей и непосредственно нарушают при этом права и законные интересы других лиц.

ЖК РФ последовательно развил названный принцип, установив что:

— жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 1);

— никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами (ч. 4 ст. 3);

— временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма (ст. 71).

По мнению ряда авторов[13], перечисленные принципы можно свести к трем основным положениям, раскрывающим содержание права граждан на жилище:

— каждый имеет право на жилище;

— неприкосновенность жилища;

— свобода выбора места жительства.

Свобода выбора места жительства заключается в том, что согласно ч. 1 ст. 27 Конституции Российской Федерации каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно

---

[12] *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. — М., 1998. — С. 39—40.

[13] См.: *Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербаков Н.А.* Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения. — М., 1997. — С. 21—31.

передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Свобода передвижения и выбора места жительства предусмотрена также Международным пактом о гражданских и политических правах (ст. 12), другими международными и международно-правовыми актами, в том числе протоколом № 4 к Европейской конвенции прав человека (ст. 2).

Нормативное содержание названного конституционного права включает:

— свободу передвижения каждого по территории Российской Федерации;

— свободу выбора места пребывания;

— свободу выбора места жительства.

Право свободного выбора места жительства предполагает свободу выбора гражданином жилого помещения, в котором он постоянно или преимущественно проживает, являясь либо его собственником, либо нанимателем, либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Понятие *места жительства* раскрывается в ст. 20 ГК РФ, согласно которой под местом жительства понимается место постоянного или преимущественного проживания гражданина.

Данное право принадлежит гражданину от рождения и, как и другие основные права и свободы, является неотчуждаемым (ч. 2 ст. 17 Конституции Российской Федерации; ст. 150 ГК РФ).

Реализация названного права может сопровождаться введением обоснованных ограничений в соответствии с основаниями и порядком, установленными ч. 3 ст. 55 и ст. 56 Конституции Российской Федерации. Правовой режим ограничений права на выбор места жительства может вводиться только федеральным законом в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации). Соответственно положение ч. 2 ст. 1 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г., согласно которому такие ограничения допускаются только на основании закона, не подлежит расширительному толкованию: в данном случае понятием «закон» охватываются исключительно федеральные законы, но не законы субъектов Российской Федерации, поскольку иначе названной норме придавался бы неконституционный смысл.

Право свободного выбора места жительства для военнослужащих не является абсолютным. Ограничение военнослужащих в конституционном праве свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства (ст. 27 Конституции Российской Федерации) связано с необходимостью поддержания боевой готовности воинских частей и обеспечения своевременности прибытия к месту службы, т. е. отвечает принципу, закрепленному в Конституции Российской Федерации. В полной мере данным правом военнослужащий может воспользоваться только при увольнении с военной службы, когда он имеет право на выбор постоянного места жительства в любом населенном пункте Российской Федерации или в другом государстве (п. 3 ст. 6 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Глава 2. Право граждан (военнослужащих) на жилище: способы и юридические гарантии его осуществленияГлава 2. Право граждан (военнослужащих) на жилище: способы и юридические гарантии его осуществления

Право на жилище означает возможность иметь жилище, пользоваться им на условиях, установленных законом, а также распоряжаться им в установленных законом случаях и порядке.

Конституция Российской Федерации (ст. 40) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Право на жилище — одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку жилище относится к основным материальным условиям жизни человека.

В соответствии с Всеобщей декларацией прав человека «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» (ст. 25).

В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах также указывается: «Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии» (ст. 11).

Потребность человека в жилище возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, т. е. имеет постоянный характер. С возрастом, созданием семьи и т. п. изменяются лишь конкретные формы этой потребности.

В российском законодательстве не дается общего понятия «жилище», оно обычно означает особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната, другое жилое помещение вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т. п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, другое инженерное оборудование). В то же время в юридической литературе отмечается, что «конституционное понятие жилища гораздо шире понятия жилого помещения. Важно отметить, что жилище в этом аспекте — место на территории России, где

каждому гражданину постоянно или временно обеспечивается некий «домашний очаг», защищающий его от неблагоприятных воздействий внешней окружающей среды»[14]. С этой точки зрения жилищем могут быть любые помещения, приспособленные для проживания граждан.

Провозглашая право каждого на жилище, ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации устанавливает и гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища». Произвольным считается любое не основанное на законе лишение жилища[15].

Конституция Российской Федерации в ст. 40 предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации такое жилье предоставляется только малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище. Речь идет, в частности, об обеспечении жильем военнослужащих (вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г.[16]), лиц, пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых других категорий граждан. Конституция Российской Федерации, таким образом, отказалась от планово-распределительной системы обеспечения жилыми помещениями и монополии в этом деле государственного, муниципального и общественного[17] жилищных фондов.

В Законе Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. о праве на жилище говорится следующее: «Граждане Российской Федерации имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилищных фондов; создания условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развития частной собственности, обеспечения защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развития конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства» (ст. 2)[18].

Закрепление в Конституции Российской Федерации права на жилище означает *право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища.*

По своей юридической природе конституционное право на жилище является государственно-правовым институтом. Вместе с тем конституционные положения о праве на жилище (ст. 40 и др.) являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, всей системы жилищных отношений; пользования жилыми помещениями, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного фонда и т. п.

Право на жилище носит многоаспектный характер и может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из содержания ст. 40 Конституции Российской Федерации:

1) возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением независимо от видов жилищных фондов;

2) возможность улучшения своих жилищных условий, получения другого жилого помещения разными способами: малоимущими лицами, иными указанными в законе гражданами, нуждающимися в жилище, — путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного или муниципального жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами; другими лицами — путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств или привлечения денежных субсидий государства;

3) возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина и членов его семьи, но и путем предоставления для временного проживания временным жильцам, передачи жилого помещения для проживания другим гражданам на основании договора (поднайма, коммерческого найма и др.); собственник жилых помещений имеет также возможность распорядиться жилым помещением и в некоторых иных формах, т. е. речь в данном случае идет о возможности в установленных законом случаях и порядке распоряжаться принадлежащим на том или ином праве жилым помещением.

В то же время в юридической литературе справедливо отмечается, что «жилище и право на него должны пониматься достаточно широко и не сводиться к конкретному виду жилого помещения»[19].

Большое значение имеет положение ст. 40 Конституции Российской Федерации о недопустимости произвольно лишать граждан права на жилище.

С конституционным правом на жилище тесно и непосредственно связаны и такие нормы Конституции Российской Федерации, которые предусматривают неприкосновенность жилища и защиту от проникновения в него других лиц

---

[14] Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. Г.А. Жилин. — М., 2002. — С. 1—3.

[15] См.: Научно-практический комментарий к Конституции Российской Федерации / Отв. ред. В.В. Лазарев. — М., 1997. — С. 194.

[16] С указанной даты вступили в силу изменения в ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», внесенные Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ (ст. 100).

[17] В ЖК РФ понятие «общественный жилищный фонд» отсутствует, что позволяет поставить точку в споре о выделении отдельной разновидности жилищного фонда, состоящего из жилых помещений, принадлежащих общественным организациям.

[18] С введением в действие с 1 марта 2005 г. ЖК РФ указанный Закон утрачивает силу.

[19] Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. — С. 2.

помимо воли проживающих в нем (ст. 25), неприкосновенность частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др.

Из признания ст. 40 Конституции Российской Федерации права на жилище одним из основных, конституционных прав граждан вытекает и такая важная особенность этого права: оно согласно ст. 17 Конституции Российской Федерации принадлежит каждому от рождения.

Право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции Российской Федерации, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст. 17 Конституции Российской Федерации этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции и в законе. Даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции Российской Федерации чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению.

Многоаспектность конституционного права на жилище проявляется в том, что оно является юридической основой возникновения многочисленных и разнообразных форм и способов осуществления права на жилище в тех или иных конкретных жилищных отношениях.

В качестве одного из важнейших социально-экономических прав право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малоимущим гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем, обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем.

В этих целях органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия (создают предпосылки) для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК РФ), в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

Согласно ст. 15 Конституции Российской Федерации конституционные нормы, в том числе о праве граждан на жилище, имеют прямое действие. Поэтому статьями Конституции Российской Федерации надлежит руководствоваться непосредственно и при разрешении конкретных вопросов, в том числе при рассмотрении конкретных дел в судах. Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 2 постановления от 31 октября 1995 г. № 8 указал, что суд применяет Конституцию, в частности, когда закрепленные нормой Конституции положения, исходя из ее смысла, не требуют дополнительной регламентации и не содержат указания на возможность ее применения при условии принятия федерального закона, регулирующего права, свободы, обязанности человека и гражданина и другие положения.

Поскольку право на жилище, предусмотренное ст. 40 Конституции Российской Федерации, не содержит бланкетной нормы, отсылающей к какому-либо закону, и его реализация не зависит от каких-либо условий, кроме указанных в Конституции, постольку не требуется дополнительной регламентации указанного права в законе. Вместе с тем ст. 40 Конституции Российской Федерации предполагает, что отдельные положения конкретизируются и раскрываются в нормах жилищного и других отраслей законодательства, устанавливающих формы реализации права и соответствующий правовой механизм, посредством которого обеспечивается реализация конституционных прав.

Так, в ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации говорится о предоставлении жилища бесплатно или за доступную цену не только малоимущим, но и «иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище». Соответствующий закон согласно данной статье необходим и для установления норм предоставления жилья. Такие положения Конституции Российской Федерации реализуются через конкретные законы, иные нормативные правовые акты, в которых, в свою очередь, реализуются нормы Конституции и через которые конституционное право на жилище как одно из основных прав взаимодействует с нормами отраслевого законодательства: жилищного, гражданского, административного и др.

В связи с вышесказанным необходимо прежде всего назвать ст. 1 ЖК РФ, в которой в сжатой форме выражено основное содержание жилищных прав и обязанностей граждан.

В целях обеспечения устойчивости и повышения гарантии жилищных прав граждан в ч. 4 ст. 3 ЖК РФ закрепляется принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным законом.

Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Государство заинтересовано в том, чтобы и граждане при осуществлении жилищных прав не совершали действий, нарушающих права других лиц, чтобы были обеспечены надлежащее использование жилищного фонда и его сохранность.

Статья 10 ЖК РФ перечисляет основания возникновения у всех физических лиц жилищных прав и обязанностей, которыми являются:

1) договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему;

2) акты государственных органов и акты органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) судебные решения, установившие жилищные права и обязанности;

4) приобретение в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

В то же время только граждане Российской Федерации имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения по договору социального найма в домах государственного или муниципального жилищных фондов, жилого помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Причем жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также в домах жилищно-строительных кооперативов предоставляются гражданам в бессрочное пользование. В целях обеспечения жилищных прав граждан ЖК РФ (а ранее — Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики») устанавливает материальные и юридические гарантии этого права путем предоставления малоимущим и некоторым другим категориям граждан жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади, а также иными способами.

Вышеназванные принципиальные положения выражены и в других нормах ЖК РФ, в частности в ст. 57, в которой говорится о требованиях, предъявляемых к жилым помещениям, и необходимости учета интересов граждан при предоставлении жилых помещений, в ст.ст. 58 и 59, по смыслу которых следует, что жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, как правило, в виде отдельной квартиры на семью и только в порядке исключения — в виде комнаты.

Важнейшее значение имеет выделение в составе жилищного фонда «жилищного фонда социального использования», предназначенного для предоставления жилых помещений малоимущим и другим указанным в законе гражданам в пользование на основании договора социального найма (ст. 49 ЖК РФ, ст. 672 ГК РФ). В соответствии с этим договором жилые помещения находятся у граждан в бессрочном пользовании (а не на определенный срок).

Конституцией Российской Федерации, как сказано выше, внесены определенные коррективы в порядок и условия обеспечения граждан жилищами за счет государственного, муниципального и других жилищных фондов: жилище из этих фондов предоставляется бесплатно или за доступную плату малоимущим, иным указанным в законе гражданам.

Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта.

Обеспечение жилищных прав граждан предполагает возложение на органы государственной власти, исполнительные органы и органы местного самоуправления соответствующих обязанностей.

Указанные органы обеспечивают:

— порядок учета жилищного фонда, распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма, а также их продажи гражданам в государственном, муниципальном и общественном жилищных фондах;

— доступность для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья, а также возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и найме жилья;

— жилищное строительство за счет государственных и местных бюджетов для предоставления жилья гражданам на условиях найма, купли-продажи, в том числе с учетом льгот, предусмотренных для военнослужащих, беженцев, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан, проживающих и работающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, других категорий граждан;

— предоставление, продажу в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией;

— содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктур, обслуживающих жилищную сферу;

— правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей, арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по торговле и аренде, страховых компаний);

— бронирование нанятого жилища, а также сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;

— контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере и др.

Следует отметить, что понятие «право на жилую площадь» и в нормативных актах, и на практике используется в различных значениях, в том числе как право на жилое помещение, жилой дом, либо как понятие, охватывающее совокупность полномочий нанимателя. Нередко понятие «право на жилую площадь» отождествляется и с понятием «право на жилище», когда речь идет не о конкретном жилом помещении, а о возможном объекте каких-либо правоотношений. Конституционное право на жилище означает прежде всего абстрактное (объективное) право гражданина иметь жилище для проживания, как постоянного, так и временного. Право на жилую площадь говорит о наличии или притязании гражданина на конкретное жилое помещение, т. е. в этом случае речь идет о субъективном праве на жилое помещение.

Право на получение гражданами жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда социального использования для удовлетворения своих жилищных потребностей реализуется в основном в правоотношениях административно-правового характера, а в домах частного жилищного фонда — отношениях гражданско-правового характера. ГК РФ (ст. 288) прямо предусматривает право собственника сдавать жилое помещение для проживания других лиц на основе договора.

Право военнослужащих и членов их семей на жилищеПраво военнослужащих и членов их семей на жилище

Конституция Российской Федерации закрепила права и свободы граждан, соответствующие международным актам о правах человека, в том числе и в жилищной сфере.

Наличие надлежащего жилья свидетельствует о достойном жизненном уровне человека, провозглашенном Всеобщей декларацией прав человека (ст. 25) и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах (ст. 11). Указанная норма инкорпорирована в Конституцию Российской Федерации, которой предусмотрено, что каждый имеет право на жилище. Малоимущим, *иным* указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными нормами (ст. 40 Конституции Российской Федерации).

Право граждан на жилище обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования на условиях договора социального найма[20] в пределах нормы жилой площади, а также на условиях договора найма жилого помещения (в литературе по гражданскому праву он, как правило, называется договором коммерческого найма жилого помещения) либо приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения размеров площади[21].

Правовое регулирование жилищных правоотношений с участием военнослужащих осуществляется в соответствии с ЖК РФ (ЖК РСФСР), Федеральным законом «О статусе военнослужащих», а также другими законодательными и иными нормативными правовыми актами, в том числе и ведомственными.

Как было отмечено ранее, в качестве одного из важнейших социально-экономических прав право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина, в том числе и военнослужащего. Этому праву военнослужащих соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением военнослужащим жилых помещений и пользованием ими этими помещениями.

В современных условиях право на жилище может обеспечиваться в следующих основных формах: путем предоставления гражданам жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади, участия в кооперативном жилищном строительстве, предоставления на условиях коммерческого найма либо приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения размеров площади, а также обеспечения жилыми помещениями временного пользования и в специализированных домах.

Военнослужащие относятся к той категории граждан, которым государство гарантирует предоставление жилых помещений. Правовым основанием для этого являются Федеральный закон «О статусе военнослужащих» и ряд других нормативных правовых актов, которые устанавливают конкретные формы реализации таких гарантий.

Гарантии жилищных прав указанных лиц обусловлены статусом военнослужащего, который определяется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами «О статусе военнослужащих» и «О воинской обязанности и военной службе», другими федеральными конституционными законами и федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, воинскими уставами, другими нормативными правовыми актами.

Статус военнослужащих есть совокупность прав, свобод, гарантированных государством, а также обязанностей и ответственности военнослужащих, установленных законодательством. Объем и реальное содержание прав, свобод, обязанностей и ответственности военнослужащих зависят от многих факторов (обстоятельств), среди которых можно выделить два главных:

— во-первых, обладание военнослужащим гражданством своего государства и общим правовым статусом личности, включающим в себя общие права и обязанности, принадлежащие всем гражданам, в том числе и в жилищной сфере

---

[20] Понятие договора социального найма было введено п. 1 ст. 672 ГК РФ.

[21] См. ст. 2 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями, внесенными федеральными законами от 12 января 1996 г. № 9-ФЗ и от 21 апреля 1997 г. № 68-ФЗ).

(указанное правило не изменилось в связи с предоставлением с 2004 г. возможности прохождения в России военной службы иностранным гражданам, так как указанные лица имеют жилищные права на территории государства, гражданами которого они являются, а также в определенных формах и на территории России);

— во-вторых, исполнение военнослужащим обязанностей в сфере обороны и безопасности государства, связанных с необходимостью беспрекословного выполнения поставленных задач в любых условиях, в том числе с риском для жизни, т. е. наличие специального (особого) правового статуса — общих, должностных и специальных прав и обязанностей военнослужащих, конкретизирующих и дополняющих общие права и обязанности личности. Последние не должны препятствовать исполнению военнослужащими обязанностей в сфере обороны и безопасности, т. е. они должны быть «совмещены» с интересами военного дела или иной области общественных отношений, в которой федеральным законодательством предусмотрено прохождение военной службы в целях реализации функций государства.

Таким образом, права и свободы военнослужащих, их обязанности и ответственность определяются с учетом возможностей их реализации в условиях Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, в которых Федеральным законом «О воинской обязанности и военной службе» предусмотрена военная служба, что может повлечь за собой некоторые ограничения военнослужащих в конституционных правах и свободах. В целях компенсации указанных ограничений государство предоставляет военнослужащим определенные права. Права военнослужащих, связанные с прохождением ими военной службы, призваны косвенно обеспечивать эффективность их деятельности путем реализации моральных и материальных стимулов.

Особый характер обязанностей военнослужащих, в том числе по подготовке к вооруженной защите и вооруженная защита, обеспечение военной безопасности Российской Федерации, и связанные с ними ограничения некоторых гражданских прав устанавливаются Федеральным законом «О статусе военнослужащих», другими законодательными актами Российской Федерации и компенсируются военнослужащим предоставлением социальных гарантий и компенсаций.

Гарантии охватывают совокупность объективных и субъективных факторов, направленных на реализацию прав и свобод военнослужащих. Система юридических гарантий включает в себя обязанности органов государственной власти, местного самоуправления и их должностных лиц по созданию условий и средств реализации статуса военнослужащих, ответственность за их ненадлежащее исполнение, надзор и контроль органов прокуратуры и суда (объективные гарантии), а также возможность применения военнослужащими законных способов и средств восстановления нарушенных прав, в том числе обращение в суд (субъективные гарантии)[22].

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» закрепляет важное положение о том, что «государство гарантирует предоставление военнослужащим жилых помещений» (п. 1 ст. 15), тем самым относя их к числу лиц, находящихся под особой защитой государства и имеющих право на бесплатное получение жилья по нормам и в порядке, установленным действующим законодательством. Это не лишает военнослужащих возможности на приобретение жилья при желании и в других установленных законом формах.

Военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам семей служебные жилые помещения предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия к новому месту службы.

Гарантии включают в себя льготы и компенсации. Основным правовым актом, в котором изложены нормы о льготах военнослужащим, является Федеральный закон «О статусе военнослужащих», а также действует ряд других законодательных и иных нормативных правовых актов, речь о которых пойдет далее.

Закон закрепляет комплекс социальных гарантий и компенсаций при реализации военнослужащими права на жилище.

Компенсации призваны обеспечить восполнение военнослужащим каких-либо непредвиденных затрат как материального, так и нематериального характера, а также реализовать право на замену отдельных видов натурального обеспечения денежным эквивалентом.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» в ст. 15 закрепляет следующие социальные гарантии и компенсации в жилищной сфере военнослужащих, проходящих военную службу по контракту:

— регистрация по просьбе военнослужащих и членов их семей до получения жилья по адресам воинских частей и предоставление на этот период пригодных для временного проживания жилых помещений (п. 3);

— предоставление военнослужащим, имеющим в собственности квартиры, при переводе к новому месту службы служебных жилых помещений или общежития на период службы в данной местности (п. 4);

— обеспечение федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, уволенных с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями военнослужащих при общей продолжительности военной службы 10 лет и более жильем за счет государственных жилищных сертификатов и представлении документов о сдаче жилья по месту службы только при получении постоянных жилых помещений (п. 14);

— предоставление дополнительной жилой площади военнослужащим в воинском звании полковника и выше, а также командирам воинских частей, преподавателям вузов и другим лицам (п. 8);

— бронирование жилых помещений на время службы за границей и в отдельных районах (п. 9);

---

[22] См.: *Мигачев Ю.И.* Правовой статус военнослужащих, гарантии его реализации и защиты в Российской Федерации // Государство и право. — 1997. — № 7. — С. 73—82.

— безвозмездное получение в собственность занимаемых жилых помещений (п. 6);

— предоставление первоочередного права по решению органов местного самоуправления на вступление в ЖСК (ЖК) или выделение земельных участков под строительство жилья для военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, при общей продолжительности военной службы 10 лет и более и ряда других лиц (п. 12);

— выплата денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений до их получения (п. 3);

— обеспечение жильем военнослужащих — граждан Российской Федерации, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, нуждающихся в улучшении жилищных условий по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые без их согласия не могут быть уволены с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им жилых помещений (абз. 2 п. 1 ст. 23).

За военнослужащими, проходящими военную службу по призыву, в том числе и офицерами, призванными на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, сохраняются жилые помещения, занимаемые ими до призыва (поступления) на военную службу, и они не могут быть исключены из списков нуждающихся в улучшении жилищных условий (п. 11 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Жилищные права российских военнослужащих, проходящих военную службу на территориях государств — участников Содружества Независимых Государств, гарантированы Соглашением о гарантиях прав граждан государств — участников Содружества Независимых Государств о социальных и правовых гарантиях военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей[23], а также двусторонними международными договорами о статусе и условиях пребывания Российских Вооруженных Сил и других воинских формирований на территориях государств — участников Содружества Независимых Государств.

Перечисленные социальные гарантии и компенсации военнослужащих в жилищной сфере позволяют определить военнослужащих как специальных субъектов права в жилищных отношениях.

Военнослужащие — иностранные граждане размещаются на весь срок военной службы в общежитиях в воинских частях (военных городках). Они также регистрируются по адресам воинских частей.

С принятием Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»» от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ (далее — новый Закон), который вступил в силу с 1 января 2005 г., система обеспечения военнослужащих жилыми помещениями претерпела существенные изменения, которые заключаются в следующем.

1. Как и прежде, государство гарантирует предоставление военнослужащим жилых помещений (п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»). Однако кардинально меняются формы и порядок реализации права военнослужащих на жилище.

Как и прежде, мы утверждаем, что конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина Российской Федерации возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Для военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, под таковым понималось жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма в бессрочное пользование или в иной форме (например, оформляемое в собственность военнослужащих).

Новым Законом предусматривается, что для всех указанных категорий военнослужащих предоставляются только служебные жилые помещения на весь период службы, которые после ее окончания подлежат в обязательном порядке освобождению, или на определенный срок — на первые пять лет службы военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. Таким образом, можно сделать вывод, что государство несет обязанность по предоставлению жилых помещений военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей только временного пользования (служебные жилые помещения или общежития в зависимости от принадлежности к той или иной категории военнослужащих).

Необходимо также иметь в виду, что ранее Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в статьи 14 и 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и статью 108 Жилищного кодекса РСФСР» от 20 июля 2004 г. № 71-ФЗ также были внесены изменения в абз. 2 п. 1 ст. 15, согласно которым жилые помещения предоставляются военнослужащим в населенных пунктах, в которых располагаются воинские части, а при отсутствии возможности предоставить жилые помещения в указанных населенных пунктах — в других близлежащих пунктах. Существенным недостатком нововведения является отсутствие каких-либо критериев, позволяющих определить понятие «близлежащие населенные пункты», т. е. данный вопрос отнесен на рассмотрение командования и жилищных комиссий. Однако в любом случае прежде всего должны учитываться интересы службы, боевой готовности, возможность в максимально сжатые сроки прибывать к месту службы в случае экстренной необходимости.

2. Новым Законом (новая редакция п. 2 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих») конкретизировано, что жилищное строительство и приобретение жилья для военнослужащих — граждан Российской

[23] Подписано в г. Минске 14 февраля 1992 г.

Федерации осуществляются за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба. Обеспечение жильем военнослужащих-граждан, подлежащих увольнению с военной службы после 1 января 2005 г., осуществляется за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти. Формы обеспечения при этом могут быть различные: как предоставление жилого помещения по договору социального найма, так и предоставление жилья в собственность.

Обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г. в муниципальных образованиях, осуществляется за счет средств федерального бюджета путем выдачи государственных жилищных сертификатов органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по месту постановки на учет.

3. С 1 января 2005 г. признан утратившим силу п. 7 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», в котором был предусмотрен институт субсидий в виде безвозмездной финансовой помощи на приобретение жилья или его строительство. Указанная форма решения жилищного вопроса военнослужащих зарекомендовала себя с наихудшей стороны, поскольку, с одной стороны, при недостаточности бюджетного финансирования, а с другой — при наличии внебюджетных средств, а также из-за большого количества дискреционных (усмотренческих) полномочий командования, как форма реализации права на жилище не была доступна для широкого круга военнослужащих.

4. С органов местного самоуправления снимается обязанность в первоочередном порядке предоставлять право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо выделять земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и гражданам, уволенным с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, а также военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу за пределами территории Российской Федерации, в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностях и других местностях с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями (п. 12 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»). С 1 января 2005 г. такая форма реализации права на жилище является правом органов местного самоуправления. Соответственно этому с них снимается обязанность по включению органами местного самоуправления избранного постоянного места жительства в списки граждан, уволенных с военной службы, нуждающихся в получении жилых помещений, или в списки членов жилищно-строительных (жилищных) кооперативов (п. 13 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

5. Изменена редакция п. 14 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», касающаяся вопросов обеспечения жильем лиц, увольняемых с военной службы.

Обеспечение жильем военнослужащих — граждан Российской Федерации, имеющих общую продолжительность военной службы 10 лет и более, при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и членов их семей при перемене места жительства осуществляется федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета на строительство и приобретение жилья, в том числе путем выдачи государственных жилищных сертификатов. Право на обеспечение жилой площадью на данных условиях предоставляется указанным гражданам один раз. Документы о сдаче жилых помещений Министерству обороны Российской Федерации (иному федеральному органу исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) и снятии с регистрационного учета по прежнему месту жительства представляются указанными гражданами и совместно проживающими с ними членами их семей при получении жилой площади по избранному месту жительства.

Что изменилось? Во-первых, обязанность по обеспечению жильем увольняемых с военной службы лежит только на федеральных органах исполнительной власти, т. е. возложенная ранее на органы местного самоуправления указанная обязанность с них снимается. Во-вторых, провозглашается, что на момент увольнения бывшие военнослужащие в той или иной форме должны быть обеспечены жильем.

В то же время лица, уволенные до 1 января 2005 г. и вставшие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в муниципальных образованиях, обеспечиваются жильем за счет средств федерального бюджета путем выдачи государственного жилищного сертификата органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

При невозможности обеспечить жильем граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г. в муниципальных образованиях, им будет ежемесячно выплачиваться денежная компенсация за счет средств федерального бюджета в порядке и размерах, которые определяются Правительством Российской Федерации.

6. Новой формой обеспечения военнослужащих жилыми помещениями является накопительно-ипотечная система, которая вступила в действие с 1 января 2005 г. Порядок функционирования данной системы определен Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ. Более подробно накопительно-ипотечная система будет рассмотрена ниже.

Глава 3. Жилищное законодательствоГлава 3. Жилищное законодательство

Жилищное законодательство представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищно-правовые нормы.

Систему жилищного законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (источники жилищного права).

Источники жилищного права подразделяются на три основные группы:

— Жилищный кодекс Российской Федерации, принятые в соответствии с ним федеральные законы и иные нормативные акты органов местного самоуправления;

— законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации;

— Конституция Российской Федерации, которая является правовой основой развития всего российского законодательства, в том числе жилищного законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, должны полностью соответствовать положениям Конституции Российской Федерации.

В Конституции Российской Федерации решаются вопросы компетенции Российской Федерации и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству.

Конституция Российской Федерации (ст. 71) относит гражданское законодательство к ведению Российской Федерации. В отличие от этого согласно п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации *жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.* Исходя из этого жилищные отношения могут регулироваться как актами Российской Федерации, так и актами субъектов Российской Федерации.

Регулирование общественных отношений в сфере совместного ведения Российской Федерации и субъектов Федерации имеет свои особенности, связанные с тем, что в этой сфере могут осуществлять законодательное и иное регулирование как Российская Федерация, так и ее субъекты[24]. Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам; в случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции Российской Федерации).

ЖК РФ, другие федеральные законы регламентируют жилищные отношения, которые согласно ст. 72 Конституции Российской Федерации являются предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Поэтому ЖК РФ и федеральные законы выступают одновременно в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

В случае противоречия между федеральным законом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, изданным по вопросу, находящемуся вне пределов ведения Российской Федерации, совместного ведения Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, действует нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации (ч. 6 ст. 76 Конституции Российской Федерации).

Исходя из данных конституционных положений жилищное законодательство в Российской Федерации развивается как сложная система законодательства, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция Российской Федерации, ЖК РФ, Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. (с изменениями и дополнениями) и другие акты. В то же время отрасль жилищного законодательства невозможно рассматривать как систему только одних законов в узком смысле; в состав жилищного законодательства должны включаться и другие нормативные правовые акты, что вытекает из ст. 76 Конституции Российской Федерации, согласно которой по предметам совместного ведения издаются не только федеральные законы, но и «принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации» (ч. 2 ст. 76).

Кроме перечисленных законодательных актов, жилищные правоотношения регулируются также ГК РФ (гл. 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», гл. 35 «Наем жилого помещения) и рядом других законов (например, Федеральный закон «О статусе военнослужащих» (с изменениями и дополнениями) — ст. 15 «Право на жилище» и др.).

В составе жилищного законодательства, кроме законов и других нормативных актов гражданско-правового характера, немало законов и других актов государственно-правового, административно-правового, финансового характера. Это, например, законы и другие нормативные правовые акты, определяющие компетенцию органов исполнительной власти, — Правительства Российской Федерации, министерств и других федеральных органов исполнительной власти, предприятий, учреждений, организаций в области управления государственным и муниципальным жилищными фондами, организации эксплуатации и ремонта жилищного фонда и т. д., о которых будет сказано ниже.

Согласно ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство состоит из данного Кодекса, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации,

---

[24] См., например: Закон г. Москвы «Основы жилищной политики в городе Москве» от 11 марта 1998 г. № 6 (с изменениями и дополнениями).

нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Из указанного положения следует, что жилищное законодательство понимается в широком смысле, т. е. в него включаются как законодательные, так и подзаконные акты. При этом ЖК РФ в ст. 5 устанавливает следующие принципы действительности подзаконных актов:

— указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить ЖК РФ, другим федеральным законам;

— Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение ЖК РФ, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации;

— федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации;

— органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании ЖК РФ, принятых в соответствии с ЖК РФ других федеральных законов;

— органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации;

— в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК РФ применяются положения ЖК РФ.

Однако следует иметь в виду, что ЖК РФ вводится в действие с 1 марта 2005 г., а до этого действовал и некоторое время будет продолжать действовать огромный массив прежнего жилищного законодательства, что потребовало принятия особых правил его применения. Согласно ст. 4 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ и указанному Закону. Изданные до введения в действие ЖК РФ нормативные правовые акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета Российской Федерации, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, а также применяемые на территории Российской Федерации нормативные правовые акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР, Правительства СССР по вопросам, которые согласно ЖК РФ могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов. Все перечисленные нормативные правовые акты также входят в систему жилищного законодательства.

ЖК РФ установил следующие правила действия жилищного законодательства во времени (ст. 7):

— акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие;

— действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом;

— в жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие;

— акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В случаях если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения, т. е. аналогия закона. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (ст. 7 ЖК РФ).

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее иное законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ (ст. 8).

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора (ст. 9 ЖК РФ).

Глава 4. Понятие и виды жилищных фондов Российской ФедерацииГлава 4. Понятие и виды жилищных фондов Российской Федерации

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ).

В соответствии с Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» под *жилищным фондом* понимается совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания (ст. 1)[25]. Отнесение тех или иных помещений к жилищному фонду независимо от форм собственности и предназначения (постоянного или временного пребывания) производится в установленном порядке органами исполнительной власти.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для *постоянного проживания* граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ), например, противопожарным, градостроительным и техническим). Следует обратить внимание на то, что ЖК РФ жилым считает только то помещение, которое пригодно для постоянного, а не временного проживания. При этом следует иметь в виду, что указанное жилое помещение может предоставляться как во временное, так и в постоянное пользование.

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

ЖК РФ в ст. 16 дает краткую юридическую характеристику указанных помещений.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Следовательно, ж*илым домом* признается постройка (строение), предназначенная для проживания людей и отвечающая соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям. Иногда в это понятие в широком смысле включаются также земельный участок, на котором находится дом, подсобные хозяйственные постройки, многолетние зеленые насаждения и т. д.

Жилые дома и жилые помещения формируют понятие жилищного фонда. Жилые помещения и жилые дома отличаются от иных строений и помещений функциональным предназначением — конструктивной возможностью проживания в них. В строениях смешанного типа, в которых наряду с жилыми имеются и нежилые помещения (административные, лечебные, коммунально-бытовые и т. п.), к жилищному фонду относятся только собственно жилые помещения.

В составе жилых помещений (жилых домов) особо следует выделить квартиры и жилые комнаты, которые непосредственно служат жилищем для граждан.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. На практике квартирой считается предназначенная и используемая для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу (во двор, на лестничную клетку или в общий коридор) и отдельную кухню[26]. В качестве признаков квартиры называется также отсутствие в ее пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования)[27].

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. *Комната* — это обособленная постоянными стенами часть квартиры. По своему предназначению комнаты подразделяются на жилые (спальни, гостиные и др.) и вспомогательные (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые). *Жилой комнатой* считается обособленная постоянными стенами часть помещения, предназначенная и используемая для жилья[28]. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. Указанное деление имеет большое значение, так как согласно ст.ст. 16 и 60 ЖК РФ и ст. 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в том числе одна или

---

[25] Ю.К. Толстой определяет жилищный фонд как совокупность жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых или иных строениях, помещений, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других факторов подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно (см.: *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. — М., 1996. — С. 18—19).

[26] См.: *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. — М., 1998. — С. 47.

[27] См.: *Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А.* Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения. — М., 1997. — С. 94.

[28] См.: *Бронер Д.Л. и др.* Статистика жилищного и коммунального хозяйства. — М., 1979. — С. 86—93.

несколько комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (*смежные комнаты*), подсобные помещения.

Важное практическое значение имеет выделение внутри помещения: 1) *полезной (общей) площади*, т. е. площади всех жилых комнат квартиры и имеющихся в ней вспомогательных (подсобных) помещений (коридоры, кухня, ванная комната, кладовые и т. д.), и 2) жилой площади, которая включает только площадь жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных веранд, оборудованных для проживания[29]. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Жилые помещения (строения) делятся также на следующие группы:

— помещения (строения) квартирного типа. В таких жилых помещениях вся или преобладающая часть площади занята квартирами;

— строения типа общежития;

— строения дачного типа, приспособленные для постоянного, круглогодичного проживания (летние дачи к ним не относятся)[30];

— помещения казарменного типа для размещения отдельных категорий военнослужащих. Требования к ним и порядок пользования ими определяются УВС ВС РФ и ведомственными нормативными правовыми актами.

По мнению автора, жилые помещения целесообразно классифицировать также по характеру пользования ими на жилые помещения постоянного пользования и жилые помещения непостоянного пользования.

К первым относятся: жилые помещения, предоставляемые в домах государственного и муниципального жилищных фондов, по договору социального найма вне закрытых военных городков; жилые помещения, предоставляемые в домах ЖСК и ЖК[31]; жилые помещения, находящиеся в собственности граждан. Сроки проживания в указанных помещениях ничем не ограничены, а выселение из них возможно лишь в исключительных случаях.

Ко вторым относятся: специализированные жилые помещения — служебные жилые помещения, общежития, маневренный фонд, гостиницы, жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, поднайма, субаренды, казармы и некоторые другие помещения, поскольку они предоставляются гражданам (военнослужащим) только на время службы в данной местности, по окончании которой подлежат освобождению.

Оправданным также является отнесение к жилым помещениям непостоянного пользования жилых помещений, расположенных в закрытых и обособленных военных городках. Позиция судебных органов по данному вопросу наглядно представлена в Справке Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации о применении п. 14 ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих»[32]: «… не должны признаваться жилыми помещениями для постоянного проживания также помещения в домах государственного, муниципального или ведомственного жилого фонда, находящихся на территории закрытого военного городка, поскольку в соответствии со ст. 94 ЖК РСФСР после увольнения из Вооруженных Сил военнослужащие могут быть выселены оттуда без их согласия за пределы городка».

До принятия ЖК РФ в законодательстве не было единых подходов к классификации жилищных фондов. Классификация, которая была закреплена в ЖК РСФСР, устарела и ею нельзя было руководствоваться. Подразделение жилищного фонда на виды, данное в Законе Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», является противоречивым и не всегда может быть применимо в практических целях.

В юридической литературе были выработаны следующие критерии классификации жилищных фондов:

— *по формам собственности* в соответствии со ст. 7 Закона Российской Федерации «Об основах жилищной политики»: частный жилищный фонд (фонд, находящийся в собственности граждан и юридических лиц); государственный жилищный фонд (ведомственный фонд, находящийся в федеральной собственности, и фонд в собственности субъектов Российской Федерации); муниципальный жилищный фонд (фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный, находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений); общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных объединений; жилищный фонд, находящийся в коллективной собственности (фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов права собственности);

— *по основаниям предоставления в пользование* следует различать жилые помещения, предоставляемые по договору социального и коммерческого найма и по договору аренды; жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов; жилые помещения, находящиеся в собственности граждан; служебные и специализированные жилые помещения; жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям[33];

---

[29] См.: *Седугин П.И.* Указ. соч. — С. 47—48; *Кичихин А.Н. и др.* Указ. соч. — С. 93—95.

[30] См.: *Бронер Д.Л. и др*. Указ. соч. — С. 91.

[31] По мнению автора, члены жилищных кооперативов (жилищно-строительных кооперативов) не могут быть признаны имеющими постоянное жилье, так как право собственности на жилье они приобретают в момент полной уплаты ими паевого взноса за квартиру (п. 4 ст. 218 ГК РФ). До этого момента правом собственности на квартиру обладает кооператив.

[32] См.: Право в Вооруженных Силах. — 1997. — № 2. — С. 43—44. Аргументация дается на основании Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» от 22 января 1993 г., однако с принятием Федерального закона «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ изложенная позиция не потеряла своей актуальности.

[33] См.: *Толстой Ю.К.* Указ. соч. — С. 22.

— *по направлению использования* жилищный фонд, находящийся в государственной или муниципальной собственности, делится на фонд социального использования (предоставляется по договору социального найма жилого помещения, и регулирование отношений происходит на основании жилищного законодательства), фонд несоциального (коммерческого) использования (предоставляется по договору коммерческого найма или аренды, и регулирование отношений происходит в основном в соответствии с гражданским законодательством)[34], а также иные жилищные фонды.

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

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

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

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

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

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

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

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

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

Из каких жилищных фондов удовлетворяются потребности в жилищном обеспечении военнослужащих и членов их семей? В соответствии с ранее действовавшей редакцией Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей жилые помещения предоставлялись за счет государственного или муниципального жилищного фонда, закрепляемого за Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба (п. 1 ст. 15). В редакции названного Закона с 1 января 2005 г. указание на виды жилищных фондов отсутствует, в то же время по смыслу Закона и ЖК РФ обеспечение жильем будет осуществляться только за счет жилищного фонда Российской Федерации.

Следует отметить, что Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с 1 марта признан утратившим силу Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», согласно ст. 7 которого государственный жилищный фонд подразделялся на две части:

1) ведомственный жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной собственности;

2) фонд, находящийся в собственности республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

Ведомственный жилищный фонд Министерства обороны Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти, в которых граждане проходят военную службу, образуется из жилых помещений, поступающих от жилищного строительства, переоборудования нежилых помещений в жилые и приобретаемых соответствующими федеральными органами исполнительной власти. В основном к нему относится жилищный фонд в военных городках. Согласно ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» служебные жилые помещения предоставляются на весь срок военной службы в закрытых военных городках военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей. Согласно ЖК РФ указанные жилые помещения относятся к жилищному фонду Российской Федерации. Следовательно, говорить о наличии ведомственного жилищного фонда можно условно, понимая при этом совокупность жилых помещений, находящихся в ведении того или иного ведомства (Министерства обороны Российской Федерации, ФСБ России, МВД России и др.), предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих данного ведомства и членов их семей.

---

[34] См.: *Кичихин А.Н. и др.* Указ. соч. — С. 109—117.

Под «военным городком» понимается комплекс зданий и сооружений, расположенных на одном земельном участке и используемых для расквартирования воинских частей и для размещения военнослужащих, рабочих и служащих[35].

Обязательными признаками военного городка являются:

— по его расположению — обособленность территории, т. е. наличие у него определенных границ (причем военный городок может находиться как в черте населенного пункта, так и за его пределами);

— по назначению — военный городок предназначен для размещения и проживания в нем военнослужащих и других лиц, состоящих в связи с Вооруженными Силами Российской Федерации и другими государственными воинскими формированиями;

— по органам власти — отсутствие органов местного самоуправления и наличие органов военной администрации (начальник гарнизона, командир воинской части).

Федеральным законом «О статусе военнослужащих» (п. 1 ст. 15) впервые законодательно закреплено, какие военные городки относятся к закрытым. К закрытым военным городкам относятся расположенные в населенных пунктах военные городки воинских частей, имеющие систему пропусков, а также отдельные обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне населенных пунктов. Перечни закрытых военных городков утверждаются Правительством Российской Федерации по представлению Министерства обороны Российской Федерации (иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба).

До принятия Федерального закона «О статусе военнослужащих» в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 декабря 1980 г. № 1131 порядок утверждения перечней указанных военных городков устанавливался соответственно Министерством обороны СССР, Министерством внутренних дел СССР и Комитетом государственной безопасности СССР.

В Вооруженных Силах указанный порядок был установлен п. 2 приказа министра обороны СССР «О переселении из закрытых военных городков лиц, утративших связь с Советской Армией и Военно-Морским Флотом, и о порядке обеспечения жилой площадью прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы» от 23 декабря 1980 г. № 363. Утверждать перечни закрытых и обособленных военных городков, находящихся на территории округа, флота независимо от подчиненности воинских частей, размещенных в таких городках, имел право командующий войсками округа (флота).

Перечень имеющих жилищный фонд закрытых военных городков Вооруженных Сил Российской Федерации, Пограничной службы Российской Федерации и органов ФСБ России утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2000 г. № 752-р (с дополнениями). С принятием указанного правового акта ранее действовавший порядок утверждения перечня закрытых военных городков как противоречащий законодательству не применяется.

К ведомственному жилищному фонду Министерства обороны Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти относится также жилищный фонд не только в военных городках, но и в других населенных пунктах (как правило, в закрытых административно-территориальных образованиях), построенный указанными органами, в том числе и в порядке долевого участия, за счет целевого финансирования строительства жилья для военнослужащих и членов их семей.

Таким образом, *ведомственный жилищный фонд* Министерства обороны Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти — это разновидность жилищного фонда Российской Федерации, принадлежащая отдельным военным организациям (воинским частям и учреждениям) на праве оперативного управления и военным предприятиям на праве хозяйственного ведения в целях жилищного обеспечения военнослужащих и членов их семей, а также гражданского персонала.

После увольнения с военной службы военнослужащие продолжают пользоваться жилыми помещениями в домах ведомственного жилищного фонда, если не имеется оснований для их выселения.

Особенностью пользования ведомственными жилыми помещениями является то, что их наниматели для осуществления своих прав в некоторых случаях должны получить согласие собственника (балансодержателя); например, при обмене жилых помещений. Так, обмен жилых помещений в домах закрытых военных городков, находящихся в ведении Министерства обороны Российской Федерации, допускается с согласия начальника гарнизона по представлению начальника квартирно-эксплуатационной части района (гарнизона)[36].

Следует отметить, что в последнее время наблюдается тенденция передачи жилищного фонда, находящегося на балансе Министерства обороны Российской Федерации, в муниципальный жилищный фонд. Передача должна происходить в особом порядке — на основании совместного решения квартирно-эксплуатационных органов Министерства обороны Российской Федерации, органов исполнительной власти и комитетов по управлению имуществом города (района)[37].

---

[35] См. п. 34 Положения о квартирно-эксплуатационной службе и квартирном довольствии Советской Армии и Военно-Морского Флота, введенного в действие приказом министра обороны СССР 1977 г. № 75.

[36] См. п. 44 Положения о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденного приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80.

[37] См. письмо Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом «О порядке передачи жилого фонда, жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных предприятий, обслуживающих данный фонд, в муниципальную собственность» от 24 января 1995 г. № К-13/648.

Раздел II. Формы реализации права военнослужащих на жилищеРаздел II. Формы реализации права военнослужащих на жилище

Глава 1. Обеспечение жильем из государственного и муниципального жилищных фондовГлава 1. Обеспечение жильем из государственного и муниципального жилищных фондов

Право граждан на предоставление жилого помещения по договору социального найма жилого помещения. Условия предоставленияПраво граждан на предоставление жилого помещения по договору социального найма жилого помещения. Условия предоставления

В соответствии с ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Таким образом, как вытекает из ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации, право на бесплатное получение жилища гарантируется не всем, а только малоимущим и *иным* указанным в законе гражданам.

По ЖК РСФСР граждане Российской Федерации, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имели право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного, муниципального или общественного жилищных фондов (ст.ст. 10 и 28).

ЖК РФ, вводимый в действие с 1 марта 2005 г., устанавливает следующий порядок обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49).

Из муниципального жилищного фонда по общему правилу обеспечиваются только малоимущие граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если *иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации* (ч. 3 ст. 49 ЖК РФ). Указанным категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение данных категорий граждан жилыми помещениями. В данном случае речь идет о лицах, которые выполняют те или иные государственно-значимые функции в интересах органов местного самоуправления и на их территории. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации право на получение жилых помещений в указанном выше порядке может быть предоставлено и другим категориям граждан (см., например, ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» в редакции, действовавшей до 1 января 2005 г.). Согласно Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» все граждане, принятые на учет до 1 января 2005 г. в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений, сохраняют право состоять на этом учете (ч. 2 ст. 6).

«Правоотношение, возникающее между гражданином и муниципальным органом либо администрацией предприятия, учреждения, организации, имеет организационное содержание, оно представляет собой административно-правовое отношение. В процессе его реализации решается вопрос о том, 1) *вправе* ли гражданин претендовать на получение жилого помещения, 2) имеются ли для этого предусмотренные законодательством *условия*»[38]. Аналогичные отношения будут возникать между гражданами и органами общественных организаций, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если к ним обратится гражданин, желающий получить жилье. Это положение, сформулированное в период действия ГК РСФСР 1964 г., нуждается в корректировке в связи с тем, что в соответствии со ст. 672 ГК РФ «в государственном и муниципальном жилищном фонде социального

[38] Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Е.А. Суханова. — М., 1993. — Т. 2. — С. 153.

использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения». Следовательно, предоставление жилого помещения в этих случаях с введением в действие ГК РФ (ст. 672) должно производиться путем использования в сочетании административно-правовых и гражданско-правовых методов регулирования отношений.

По ЖК РСФСР при предоставлении гражданину жилья по договору социального найма должны были учитываться следующие условия:

— во-первых, постоянное проживание гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий, в данном населенном пункте (ч. 1 ст. 28). Гражданин, проживающий в данном населенном пункте в течение определенного срока постоянно, обладает правом на получение жилья социального использования. Вопрос о том, в чем выражается «постоянное проживание», решается в Примерных правилах учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, утвержденных Советом Министров РСФСР. Согласно п. 8 Примерных правил, действующих в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. № 199, «обязательным условием для принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений является постоянное проживание с регистрацией по месту жительства в данном населенном пункте»[39]. Речь идет о так называемом цензе оседлости. В различных городах, субъектах Российской Федерации срок постоянного проживания неодинаков (например, в соответствии со ст. 1 Закона г. Москвы «О приоритетах в предоставлении жилых помещений и безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилых помещений в 2004 году» от 26 мая 2004 г. № 31 он равен не менее 10 годам). Таким образом, отказ в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении жилья по тем мотивам, что гражданин постоянно не проживает в данном населенном пункте в течение определенного срока, является обоснованным.

В то же время указанное положение не касается военнослужащих, поскольку в силу специфики их статуса и динамичного режима службы им подчас независимо от их воли приходится перемещаться на новое место службы. Это положение действует и в отношении граждан, уволенных с военной службы[40].

Согласно ч. 4 ст. 5 Конституции Российской Федерации во взаимоотношениях с федеральными органами государственной власти все субъекты Российской Федерации равноправны. Исходя из этого не только республики, но и другие субъекты Российской Федерации обладают правом, закрепленным федеральным законодательством.

Следует иметь в виду, что согласно ст. 27 Конституции Российской Федерации каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Право свободы выбора места жительства принадлежит гражданину от рождения, является неотчуждаемым правом; вместе с тем это право не носит абсолютного характера и подлежит правовому регулированию с учетом того, что его осуществление может привести к нарушению прав и свобод других лиц, а также определенному ограничению в пределах, указанных в ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации (в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, и в других указанных в этой статье целях).

Вышеназванное конституционное право граждан нашло свое развитие в Законе Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г. В нем определены основные правила регистрации граждан по месту пребывания (в гостинице, больнице и т. п.) и по месту жительства (в жилом доме, квартире, служебном жилом помещении, специализированном доме и т. д.), в соответствии с которыми гражданин может осуществлять свои права и свободы и исполнять обязанности. Закон определил только общие правила регистрации, например, обязанность граждан зарегистрироваться по месту пребывания или месту жительства в определенные сроки при перемене места жительства и др.

Законодательством предусмотрены случаи, когда граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут приниматься на квартирный учет независимо от постоянного проживания в данном населенном пункте, например, по состоянию здоровья, в силу особого статуса (военнослужащие) и т. д.

Также принимаются на учет для улучшения жилищных условий (а если они уже состояли на учете — сохраняют это право) работники, деятельность которых связана с постоянным передвижением (члены экипажей судов, геологи, изыскатели, топографо-геодезисты, работники мостопоездов и т. п.), временно отсутствующие в месте постоянного жительства по условиям и характеру работы и сохраняющие в связи с этим право на жилую площадь; при этом указанные граждане принимаются на учет по месту работы независимо от наличия у них жилой площади в месте постоянного жительства. Они учитываются также при определении нуждаемости их семьи в улучшении жилищных условий при постановке кого-либо из членов семьи на учет по месту нахождения сохраняемого жилого помещения.

Гражданам, приехавшим на работу в районы Крайнего Севера и в местности, приравненные к ним, и проработавшим там до ухода на пенсию не менее 20 лет, а работникам, получившим инвалидность и профессиональное заболевание в период их работы в северных условиях, независимо от срока их работы разрешено предоставлять

---

[39] Дополнительное условие для постановки на учет, заключающееся в обязательности регистрации по месту жительства, признано незаконным определением Верховного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2002 г. № КАС 02-176.

[40] Так, Верховным Судом Российской Федерации сделан обоснованный вывод о том, что ни специальное законодательство о жилищных правах военнослужащих, ни иное жилищное законодательство не связывает реализацию права на улучшение жилищных условий лиц, проходящих военную службу по контракту, со сроком их проживания в данной местности, включая и г. Москву (п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации «Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам» от 21 декабря 2000 г.).

безотносительно к требованию о постоянном проживании жилые помещения, построенные на средства министерств и ведомств во всех населенных пунктах страны (кроме некоторых районов);

— во-вторых, признание граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и принятие их на учет (ст.ст. 29, 30);

— в-третьих, соблюдение очередности предоставления жилья, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений (ст.ст. 33, 36, 37);

— в-четвертых, соблюдение нормы жилой площади при предоставлении жилья с учетом права на дополнительную жилую площадь (ст.ст. 38, 39);

— в-пятых, благоустроенность жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта и его соответствие установленным санитарным и техническим требованиям (ст. 40);

— в-шестых, учет при предоставлении жилого помещения состояния здоровья граждан, подлежащих заселению, недопустимость заселения одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов, и учет других заслуживающих внимания обстоятельств (ст. 41);

— в-седьмых, вынесение правомочным органом решения о предоставлении жилого помещения и выдача ордера, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение (ст. 47).

В юридической литературе в качестве правосубъектной предпосылки для реализации права на получение жилья иногда указывается размер доходов на одного человека. Эта предпосылка в качестве обязательной не подлежит применению в отношении военнослужащих, поскольку в силу ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации бесплатно жилище предоставляется не только малоимущим, но и иным указанным в законе гражданам. Таким законом в отношении военнослужащих является Федеральный закон «О статусе военнослужащих». Некоторые из перечисленных условий ЖК РФ скорректированы.

По ЖК РФ должны соблюдаться следующие правила предоставления жилых помещений:

1) гражданам, состоящим на учете в качестве малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договору социального найма предоставляются на основании решения органа местного самоуправления. Решение о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма. Договор социального найма является основанием для вселения соответствующего гражданина в предоставленное жилое помещение (ст. 57);

2) жилые помещения предоставляются гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта), как правило, в виде отдельной квартиры в пределах социальной нормы. При предоставлении жилого помещения по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности (ст. 57);

3) при предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты несовершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, не допускается, а заселение одной комнаты совершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ст. 58).

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что в отличие от ранее действовавшего порядка *исключается обязательность предоставления благоустроенного жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта и его соответствия установленным санитарным и техническим требованиям*. В то же время после введения в действие ЖК РФ будут продолжать действовать Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, утвержденные постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335. Согласно п. 42 Правил предоставляемое гражданам для проживания жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях (улучшении жилищных условий)Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях (улучшении жилищных условий)

Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Вводный закон) предусматривает сохранение действия статей ЖК РСФСР, касающихся учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Такой вывод следует из анализа ст. 5 указанного Закона, который установил, что к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, данный Кодекс применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом (такой случай касается порядка предоставления жилых помещений). Следовательно, к жилищным отношениям, возникшим до 1 марта 2005 г., будут ограниченно применяться нормы ЖК РСФСР, несмотря на то, что он Вводным законом признан утратившим силу.

По ЖК РСФСР жилые помещения предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Под понятие «граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий» подпадают две категории граждан: 1) те, кто вообще не имеет жилого помещения для постоянного проживания (например, чаще всего это военнослужащие, молодожены, проживавшие ранее на жилой площади родителей либо у частных лиц на началах поднайма); 2) лица, улучшающие жилищные условия (чаще всего те, кто имеет какую-либо жилую площадь, но нуждается в переезде из одного жилого помещения в другое, большего размера или лучше благоустроенное), при наличии установленных в законе оснований.

Основания, по которым граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, устанавливались ст. 29 ЖК РСФСР, правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления

жилых помещений, которые приняты в республиках, краях, областях, городах Москве и Санкт-Петербурге[41]. Лица, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма (ст. 6 Вводного закона). Остановимся на характеристике указанных оснований.

1. Согласно п. 1 ст. 29 ЖК РСФСР нуждающимися в улучшении жилищных условий признавались граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого правительством соответствующего субъекта Российской Федерации**.**

В республиках, краях, областях, других субъектах Российской Федерации установление низшего уровня обеспеченности жилой площадью на одного члена семьи обычно выражается в виде установления особых *учетных (учетно-постановочных) жилищных норм*, в соответствии с которыми на учет принимаются граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью ниже уровня, указанного в этих учетных нормах, установление которых отнесено к компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, поскольку в разных регионах в силу ряда социально-экономических факторов складываются неодинаковые условия и имеются разные возможности для улучшения жилищных условий граждан.

Например, в г. Москве на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принимаются граждане, у которых обеспеченность жилой площадью менее установленной нормы площади на одного человека, при которой осуществляется постановка на учет. Нормой площади при постановке на учет является размер общей площади, приходящейся на каждого проживающего, составляющий менее 10 кв. м общей площади для отдельных квартир и 15 кв. м общей площади для квартир коммунального заселения и квартир (домов) гостиничного типа (ст. 2 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. № 22), в Свердловской области — имеющие обеспеченность общей площадью на одного члена семьи не более 15 кв. м; в целом по России она колеблется от 5 до 9 кв. м жилой площади). Таким образом, общая учетная (учетно-постановочная) норма местными властями определяется самостоятельно.

В соответствии с п. 7 Примерных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР для инвалидов Великой Отечественной войны, семей погибших воинов и приравненных к ним в установленном порядке лиц, а также для других категорий граждан из числа имеющих право на первоочередное получение жилых помещений могут быть предусмотрены основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий, если обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи выше уровня, устанавливаемого соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (ч. 2 п. 7 указанных Примерных правил).

Граждане, проживающие в г. Москве в общей сложности не менее 40 лет, признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий независимо от размера занимаемого жилого помещения при условии проживания в квартирах коммунального заселения не менее:

— последних 10 лет и при наличии полного трудового стажа, необходимого для назначения пенсии в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

— последних 5 лет независимо от трудового стажа при наличии инвалидности I или II группы, а также нетрудоспособности по заболеванию.

Граждане, перечисленные выше, включаются в отдельный список по категории «долгожители Москвы, проживающие в условиях коммунального заселения» (п. 2 ст. 3 указанного Закона).

2. Согласно ЖК РСФСР (п. 2 ст. 29) нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям.

Основания признания жилых домов и жилых помещений непригодными для постоянного проживания в указанных случаях изложены в Положении по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного фонда для постоянного проживания, утвержденном приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. № 529.

Основания признания жилых домов и жилых помещений непригодными для постоянного проживания содержатся в разд. 2 данного Положения. В п. 2.2 к непригодным для постоянного проживания жилым домам относятся:

— каменные дома с физическим износом свыше 70 %;

— деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65 %.

Рассмотрение соответствующих вопросов о непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания должно возлагаться на междуведомственные комиссии местных органов власти. Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его ведомственной принадлежности выносится главой местной администрации. Утвержденный акт служит основанием для решения вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан в установленном законодательством порядке.

3. К числу нуждающихся в улучшении жилищных условий согласно ЖК РСФСР относятся граждане, проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно.

Для признания таких граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий существенное значение имеют следующие обстоятельства:

а) в квартире независимо от ее размера проживает несколько семей; факт наличия (или отсутствия) родственных отношений между семьями не имеет значения;

---

[41] См., например, Закон г. Москвы «Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы» от 15 января 2003 г. № 22.

б) в составе одной из них имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний. При этом обычно руководствуются следующими правовыми актами: Списком болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользования дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью, утвержденным циркуляром НКВД и НКЗдрава РСФСР от 13/19 января 1928 г. № 27/15; Перечнем заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. № 214; Перечнем заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади (приложение № 3 к Инструкции о порядке проведения военно-врачебной экспертизы в Вооруженных Силах Российской Федерации, введенной в действие приказом министра обороны Российской Федерации 1995 г. № 315); Списком, утвержденным приказом министра здравоохранения СССР от 28 марта 1983 г. № 330, который включает некоторые виды психических и других заболеваний (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, активные формы туберкулеза и др.);

в) проживание с указанными выше больными в одной квартире невозможно. Невозможность совместного проживания с такими больными в такой квартире должна подтверждаться заключением органов здравоохранения. Медицинское заключение выдается врачебно-консультационными комиссиями лечебно-профилактических учреждений по месту жительства или месту работы больного. При отсутствии такой комиссии в лечебно-профилактическом учреждении больному выдается заключение, подписанное лечащим врачом и главврачом.

4. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений. Практика большинства регионов исходит из того, что нуждающимися признаются граждане при условии, если комнаты не могут быть изолированы. Изолированным считается жилое помещение, имеющее автономный выход в места общего пользования (коридор, прихожая и т. д.) или на улицу. Смежным признается жилое помещение, которое связано общим входом с другим жилым помещением. Отсутствие родственных отношений имеет место в том числе и между бывшими супругами независимо от наличия у них общих детей.

5. Одним из оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий является то, что *граждане проживают в общежитиях,* за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением.

Служебные жилые помещения и общежития не могут признаваться местами постоянного проживания, поскольку предоставляются военнослужащим только на время службы в данной местности, по окончании которой подлежат освобождению. Указанное основание для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий не касается временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору (военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, заключенному на определенный срок, к ним не относятся) или поселившихся в связи с обучением.

6. ЖК РСФСР относит к числу нуждающихся в улучшении жилищных условий также граждан, проживающих длительное время на условиях поднайма в домах государственного и общественного жилищных фондов, либо найма в домах жилищно-строительных кооперативов, либо в домах, принадлежащих гражданам, не имеющим другой жилой площади.

Проживание на условиях поднайма, т. е. когда гражданин снимает жилье у других граждан, являющихся нанимателями жилого помещения в домах государственного или муниципального, общественного или иного жилищного фонда, в течение длительного времени, равно как и наем жилья у членов жилищного и жилищно-строительного кооператива либо в домах, принадлежащих гражданам, является самостоятельным основанием для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий. Факт длительного проживания на условиях поднайма подлежит подтверждению соответствующими доказательствами, представляемыми заинтересованным лицом (например, выписками из домовой книги и т. п.). Оно имеет место тогда, когда граждане (военнослужащие) снимают жилье у других граждан — нанимателей жилых помещений. Нуждаемость в данном случае возникает в силу особых условий проживания, состоящих в том, что поднаниматели не имеют самостоятельного права на снимаемое ими помещение и не приобретают его независимо от длительности проживания. По требованию постоянного пользователя жилым помещением они могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения.

Приведенный выше перечень оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий не является исчерпывающим.

Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (ст. 29 ЖК РСФСР).

Так, постановлением Совета Министров РСФСР от 27 февраля 1990 г. № 74 на местные органы исполнительной власти возлагается обязанность принимать на учет для улучшения жилищных условий граждан, выезжающих из населенных пунктов, подвергшихся радиационному загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС, вселившихся в качестве временных жильцов к родственникам, предоставлять им жилые помещения. В этих случаях не имеет значения длительность проживания указанных граждан на жилой площади своих родственников.

В законодательстве, действовавшем до принятия в 1983 г. ЖК РСФСР, не предусматривалась возможность предоставления членам ЖСК и гражданам, имеющим дома в собственности, жилых помещений в домах государственного и муниципального, а также общественного жилищных фондов. ЖК РСФСР, отражая потребности практики, определяет, что «нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов, граждане, имеющие жилой дом в личной собственности, и другие граждане, проживающие в этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях» (ст. 28).

В качестве таких оснований могут выступать, например, наличие жилого помещения небольшого размера (меньше уровня обеспеченности, установленного соответствующими компетентными органами согласно п. 1 ст. 29 ЖК РСФСР), непригодность (нахождение в аварийном состоянии) жилого дома, иного жилого помещения и др.

По общему правилу право на получение жилых помещений имеют граждане, достигшие 18 лет. Граждане, вступившие в брак или признанные в установленном ст. 27 ГК РФ порядке эмансипированными (поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения 18-летнего возраста или занимающиеся предпринимательской деятельностью), приобретают такое право соответственно со времени вступления в брак или признания их эмансипированными.

Согласно ст. 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее — нуждающиеся в жилых помещениях), признаются:

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

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

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

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

Как следует из приведенного перечня, в ЖК РФ перешли не все основания, ранее предусмотренные ЖК РСФСР.

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

Учет граждан, нуждающихся в жилых помещенияхУчет граждан, нуждающихся в жилых помещениях

Учет граждан, которые нуждаются в жилых помещениях, осуществляется, как правило, *по месту жительства* органами местного самоуправления. В случае и порядке, устанавливаемых законодательством, граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства (ст. 52 ЖК РФ). Это, например, относится к военнослужащим. ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР не предусматривает возможности учета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, *по месту работы*, а по их желанию — также и по месту жительства (ст. 30 ЖК РСФСР). Таким образом, жилищное законодательство допускает возможность учета граждан одновременно как по месту жительства, так и по иному месту только в случае, если законодательством предусмотрена возможность учета граждан не по месту жительства.

С 1 марта 2005 г. не будет применяться правило, ранее предусмотренное ст. 30 ЖК РСФСР, согласно которому наравне с рабочими и служащими принимались на учет также граждане, оставившие работу на предприятиях, в учреждениях и организациях в связи с уходом на пенсию. Для применения этого правила не имел значения вид пенсии (по старости, инвалидности и др.). Важно лишь, что гражданин оставил работу именно в связи с уходом на пенсию. Таким образом, в ЖК РФ последовательно проведена линия возложения непосредственно на органы государственной власти Российской Федерации, ее субъектов, органы местного самоуправления обязанности по обеспечению жильем из фонда социального использования.

Не могут применяться в современных условиях Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР, утвержденные Советом Министров РСФСР 31 июня 1984 г., устанавливающие, что наравне с гражданами, работающими на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, принимаются на учет работники медицинских, культурно-просветительных учреждений, предприятий общественного питания и других организаций, непосредственно обслуживающих трудовые коллективы данных предприятий (учреждений, организаций).

Принятие на учет граждан, нуждающихся в получении жилых помещений, производится по месту жительства решением органа местного самоуправления. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать

рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения (ст. 52 ЖК РФ).

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, осуществляется по месту жительства специально уполномоченным органом местного самоуправления либо специально назначенным должностным лицом. Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, могут состоять на учете также и по месту работы[42]. Заявления о принятии на учет рассматриваются в течение одного месяца со дня поступления. О принятом решении сообщается гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, в письменном виде органом, принявшим решение.

Заявление гражданина о постановке на учет тщательно проверяется и рассматривается предварительно общественной комиссией по жилищным вопросам при органе местного самоуправления. Комиссия после рассмотрения заявления вносит предложение о принятии гражданина на учет или об отказе в постановке на учет соответствующему органу местного самоуправления.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений.

Принятые на учет граждане включаются в особую Книгу учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которая ведется местной администрацией на предприятии, в учреждении, организации как документ строгой отчетности; на каждого принятого на учет гражданина заводится учетное дело, в котором должны содержаться необходимые документы, являющиеся основанием для постановки на учет (пп. 16—17 Примерных правил).

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий сохраняется за гражданами, как правило, до получения жилого помещения, в том числе и в случаях временного отсутствия.

ЖК РФ (ст. 53) устанавливает последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Примечательно, что ЖК РФ не приводит перечня таких действий, т. е. данный вопрос решается в каждом случае индивидуально с учетом имеющейся информации, подтвержденной документально.

Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

1) не представлены необходимые документы;

2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ срок (ч. 1 ст. 54 ЖК РФ).

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 54 ЖК РФ. Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Немаловажное значение для охраны жилищных прав граждан имеет четкое закрепление в ЖК РФ оснований снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 56 ЖК РФ). Граждане снимаются с учета в случаях:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома (следует обратить внимание на то, что самостоятельное приобретение земельного участка таким основанием не является);

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с

---

[42] См. п. 3 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» от 27 июня 1996 г. № 901.

обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные ч. 1 ст. 56 ЖК РФ. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пп. 1, 3—6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ. Пункт 2 указанной статьи в качестве условия не называется (утрата гражданами оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма), поскольку ч. 2 ст. 6 Вводного закона в качестве дополнительного условия называет утрату гражданами оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Такими основаниями являлись:

1) улучшение жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления жилого помещения;

2) выезд на другое постоянное место жительства;

3) выявление в представленных документах не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, послуживших основанием для принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет;

4) прекращение трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, если граждане состоят на учете по месту работы и никто из членов их семей не работает на этом предприятии, в учреждении, организации, кроме случаев увольнения в связи с уходом на пенсию или переходом на выборную должность. При этом в ст. 32 ЖК РСФСР указывается, что не могут быть сняты с учета нуждающиеся в улучшении жилищных условий семьи, потерявшие кормильца, состоящего на учете.

Снятие с учета осуществляется органами, по решению которых граждане были приняты на учет.

Таким образом, в ЖК РФ предусматривается перечень оснований снятия граждан с учета, что усиливает охрану прав граждан от необоснованного снятия с учета на получение жилища. Охране прав граждан способствует также указание данного Кодекса о том, что о принятом решении о снятии с учета сообщается гражданину в письменной форме.

Порядок и очередность предоставления гражданам жилых помещений по договору социального наймаПорядок и очередность предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма

Одним из условий и гарантией правильного распределения жилых помещений социального использования является надлежащее урегулирование в законе порядка предоставления гражданам жилых помещений. Так же, как ЖК РСФСР (ст. 33), ЖК РФ закрепляет в качестве общего правила предоставление гражданам жилых помещений *в порядке очередности:* «Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет …» (ч. 1 ст. 57).

Ранее Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (ст. 13) гласил: «Порядок и условия предоставления жилого помещения по договору найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, определяют органы государственной власти и управления Российской Федерации, субъектов Российской Федерации в соответствии с существующей очередью на улучшение жилищных условий, а также с учетом льгот по предоставлению жилых помещений, установленных органами государственной власти и управления Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации».

По ЖК РФ в зависимости от принадлежности жилого помещения к той или иной разновидности жилищного фонда изменилась компетенция органов, правомочных устанавливать порядок предоставления жилых помещений. Так, к компетенции органов местного самоуправления относится определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда (ст. 14 ЖК РФ).

К компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации относятся: определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации; определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации (ст. 13 ЖК РФ).

К компетенции органов государственной власти Российской Федерации относятся: определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом (ст. 11 ЖК РФ).

На практике данные общие положения жилищного законодательства реализуются обычно путем составления списков лиц, которым предусматривается предоставление свободных жилых помещений (построенных и освободившихся в связи с выездом нанимателей) в текущем году. Такие списки составляются на основе данных учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях (ранее — улучшении жилищных условий).

По действующему законодательству не может применяться прежний порядок, предусматривающий предоставление рабочим и служащим, успешно и добросовестно выполняющим свои трудовые обязанности, определенных преимуществ и льгот в получении жилья, как равно и наоборот, ограничения для лиц, которые нарушают трудовую

дисциплину, правила общежития. Так, ЖК РСФСР (ст. 34) содержал норму, согласно которой очередность на получение жилых помещений может быть перенесена на более поздние сроки гражданам, состоящим на учете по месту работы, администрацией предприятия, учреждения, организации по согласованию с профсоюзным комитетом за злостное нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, мелкое хищение государственного или общественного имущества и другие нарушения. Решение о перенесении очередности принимается органами, которые вынесли решение о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

С введением в действие ЖК РФ отменяется льготный порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма, за исключением следующих случаев:

1) внеочередного предоставления жилых помещений, которые установлены ч. 2 ст. 57;

2) специального, в том числе льготного, порядка предоставления жилых помещений в жилищных фондах Российской Федерации или жилищном фонде субъекта Российской Федерации определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данным лицам жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации (ч. 3 ст. 49).

Случаи и основания предоставления жилых помещений вне очередиСлучаи и основания предоставления жилых помещений вне очереди

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в соответствии с ЖК РФ:

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

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

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний (ч. 2 ст. 57).

Первоочередной порядок предоставления жилых помещений ЖК РФ не предусматривает, в связи с чем не подлежат применению многочисленные законодательные и иные акты, устанавливающие такие преимущества.

Указанный порядок применяется к отношениям, которые возникли как до, так и после введения в действие ЖК РФ. Для лиц, которые ранее введения в действие ЖК РФ были включены в льготные очереди (на первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений), не сохраняется прежний порядок, так как прекращается действие ст. 36 («Первоочередное предоставление жилых помещений») и ст. 37 («Внеочередное предоставление жилых помещений») ЖК РСФСР. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных ЖК РФ случаев внеочередного предоставления. Это правило действует, если иной порядок для лиц, которым предоставляется жилье по договору социального найма, не указан в каком-либо законе, как это предусматривает ч. 3 ст. 49 ЖК РФ. По федеральному законодательству *право на внеочередное предоставление жилых помещений* имеют:

— судьи[43];

— инвалиды I группы: Великой Отечественной войны, боевых действий на территориях других государств[44];

— граждане пожилого возраста и инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, в случае отказа от услуг указанного учреждения, если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение[45];

— родители, дети которых являются ВИЧ-инфицированными, а также иные законные представители ВИЧ-инфицированных — несовершеннолетних в случае, если они нуждаются в улучшении жилищных условий и если ВИЧ-инфицированный — несовершеннолетний в возрасте до 18 лет проживает совместно с ними[46].

Так, в соответствии с законодательством Российской Федерации вне очереди (но не позднее трех месяцев со дня обращения) обязаны предоставить жилые помещения реабилитированным гражданам.

При организации семейного детского дома лицам, назначенным родителями-воспитателями, для совместного проживания с переданными им на воспитание детьми предоставляется вне очереди индивидуальный жилой дом либо многокомнатная квартира. Дети-инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, являющиеся сиротами или оставшиеся без попечения родителей, по достижении 18 лет подлежат обеспечению жилыми помещениями вне очереди органами местного самоуправления по месту нахождения данных учреждений

---

[43] См. ст. 19 Закона Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации».

[44] См. ст. 14 Федерального закона «О ветеранах» (в редакции Федерального закона от 3 января 2000 г. № 41-ФЗ).

[45] См. ст. 12 Федерального закона «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» от 2 августа 1995 г. № 122-ФЗ.

[46] См. ст. 18 Федерального закона «О предупреждении распространения в Российской Федерации заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ-инфекции)» от 30 марта 1995 г. № 38-ФЗ.

либо по месту их прежнего жительства по их выбору, если индивидуальная программа реабилитации инвалида предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести самостоятельный образ жизни[47].

Споры о предоставлении жилого помещения по требованиям граждан, имеющих в соответствии с законодательством право на внеочередное предоставление жилых помещений, в том числе лиц, которым жилое помещение должно предоставляться в пределах определенного законодательством срока, если этот срок нарушен, подведомственны судам[48].

Предоставление жилых помещений в первоочередном порядкеПредоставление жилых помещений в первоочередном порядке

Дискуссионным остается вопрос о том, подлежит или не подлежит применению ранее установленный порядок, согласно которому граждане, имеющие право на первоочередное предоставление жилых помещений, включались в отдельные списки (ст. 33 ЖК РСФСР). По нашему мнению, прежний порядок может быть сохранен в определенных случаях для лиц, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г., поскольку:

— граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК РФ (ст. 6 Вводного закона);

— жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если *иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации* (курсив мой. — *А.К.*).

Следовательно, для сохранения первоочередного порядка необходимо, чтобы соблюдались два условия:

1) такой порядок должен быть предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации;

2) предоставление жилых помещений должно осуществляться из жилищного фонда Российской Федерации или субъекта Российской Федерации.

Так, по действующему федеральному законодательству предоставление жилых помещений в первоочередном порядке предусмотрено:

— Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, Героям Социалистического Труда и лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» трех степеней[49];

— инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам боевых действий на территориях других государств[50];

— участникам Великой Отечественной войны, ветеранам боевых действий на территориях других государств[51];

— военнослужащим, проходящим военную службу на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а также выполняющим задачи по защите конституционных прав граждан в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах по прибытии из указанных государств[52];

— прокурорам и следователям — не позднее 6 месяцев[53];

— лицам, принятым на службу в милицию, участковым инспекторам милиции — не позднее 6 месяцев с момента вступления в должность[54];

— всем категориям работников образования, культуры, здравоохранения и правоохранительных органов в сельской местности[55];

— педагогическим работникам образовательных учреждений[56];

— некоторым категориям граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС[57];

---

[47] См. п. 11 Правил предоставления льгот инвалидам …

[48] См. п. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 3 (в редакции постановления Пленума от 30 ноября 1990 г. № 14).

[49] См.: ст. 5 Закона Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» от 15 января 1993 г.; ст. 3 Федерального закона «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» от 18 декабря 1996 г. № 5-ФЗ; п. 3 Указа Президиума Верховного Совета СССР «Об утверждении Статута ордена «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» от 28 октября 1974 г.

[50] См. ст. 14 Федерального закона «О ветеранах» (в редакции Федерального закона от 3 января 2000 г. № 41-ФЗ).

[51] См. ст.ст. 15, 16 Федерального закона «О ветеранах».

[52] См. ст. 5 Закона Российской Федерации «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О дополнительных гарантиях и компенсациях военнослужащим, проходящим военную службу на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а также выполняющим задачи по защите конституционных прав граждан в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах»» от 21 июля 1993 г.

[53] См. ст. 44 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 168-ФЗ.

[54] См. ст. 30 Закона Российской Федерации «О милиции» от 18 апреля 1991 г.

[55] См. ст. 24 Закона РСФСР «О социальном развитии села» от 21 декабря 1990 г.

[56] См. ст. 55 Закона Российской Федерации «Об образовании» (в редакции Федерального закона от 13 января 1996 г. № 12-ФЗ).

— медицинским и фармацевтическим работникам[58] и некоторым другим категориям граждан.

Право первоочередного предоставления жилых помещений также предусматривается рядом подзаконных актов. Такое право предусмотрено:

— лицам, страдающим заболеваниями, внесенными в Список заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади[59];

— лицам, больным заразными формами туберкулеза[60];

В жилищном законодательстве не предусматриваются преимущества какой-либо из перечисленных выше категорий первоочередников. Все они имеют одинаковое право на первоочередное получение жилья, если иное не предусмотрено законом или нормативным правовым актом. Ведомственным актом может быть установлен механизм предоставления жилой площади на льготных основаниях. Так, военнослужащим этой категории жилое помещение предоставляется, как правило, ранее лиц, принятых на учет в этом году, но не имеющих права на льготное получение жилья[61].

Граждане, имеющие право на первоочередное получение жилых помещений, могут реализовать это право и повторно, если иное прямо не установлено законом, если сохранилось основание для такой жилищной льготы и если лицо не ухудшило преднамеренно своих жилищных условий.

Право на первоочередное получение жилья имеет сугубо личный характер; оно не может быть передано другому лицу, например родственнику, не наделенному таким правом. Споры о признании за лицом права на первоочередное получение жилого помещения подведомственны судам[62].

Необходимо обратить внимание на тенденцию замены предоставления абстрактных льгот по порядку предоставления жилых помещений иным механизмом жилищного обеспечения некоторых льготных категорий граждан. Так, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 866 установлено, что основной формой обеспечения жильем граждан, которые имеют право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета в соответствии со ст.ст. 14, 15, 16, 17 и 22 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», является предоставление им субсидий на приобретение жилья[63].

Органы, предоставляющие жилые помещенияОрганы, предоставляющие жилые помещения

Жилые помещения социального использования предоставляются, как правило, гражданам, состоящим на учете нуждающихся в получении жилых помещений, за исключением случаев аварийного состояния домов и других случаев, установленных законодательством.

Предоставление жилых помещений социального использования должно производиться в строгом соответствии с действующим законодательством, в обстановке широкой гласности и коллегиальности при обсуждении и принятии решений.

Если ранее жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда предоставлялись гражданам органами местного самоуправления, то по ЖК РФ из муниципального жилищного фонда жилые помещения предоставляются органами местного самоуправления (ст. 14 ЖК РФ); органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации определяют порядок предоставления социального жилья в соответствующем жилищном фонде (ст.ст. 12—13 ЖК РФ).

На муниципальном уровне предоставление по ранее установленному порядку осуществлялось районной, городской, районной в городе администрацией при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой из депутатов, представителей общественных организаций, трудовых коллективов. Общественная комиссия по жилищным вопросам проверяла жилищные условия граждан, состоящих на учете, а также рассматривала соответствующие ходатайства администрации (и профсоюзного комитета) предприятия, учреждения или организации, не имеющих своего жилищного фонда, и подготавливала предложения.

По ЖК РФ определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда отнесено к компетенции органов государственной власти Российской Федерации (п. 4 ст. 12). Такой порядок пока не определен, но он, по всей видимости, не претерпит принципиальных изменений по сравнению с существующим.

На основании решения органа местного самоуправления гражданину выдается выписка из этого решения на право заключения договора найма.

---

[57] См. ст.ст. 14, 15 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 15 мая 1991 г.

[58] См. ст. 63 Основ законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан от 22 июля 1993 г.

[59] См. приказ Министерства здравоохранения СССР от 28 марта 1983 г. № 330.

[60] См. п. 8 постановления Совета Министров РСФСР «О мероприятиях по дальнейшему снижению заболеваемости туберкулезом» от 7 октября 1960 г. № 1541.

[61] См., например, п. 40 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80.

[62] См. п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 в редакции постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 21 декабря 1993 г. № 11.

[63] Указанным постановлением утверждены Правила обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц.

Требования, предъявляемые к предоставляемым по договору социального найма жилым помещениямТребования, предъявляемые к предоставляемым по договору социального найма жилым помещениям

ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР изменил некоторые требования, предъявляемые к предоставляемым по договору социального найма жилым помещениям.

Так, по ЖК РСФСР предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. К элементам благоустройства относятся: водопровод, электрическое освещение, ванная (душевая) комната, подсобные помещения, встроенное оборудование квартир и т. д. Исходя из этого ст. 40 ЖК РСФСР вопрос о благоустроенности предоставляемого жилого помещения связывает с конкретными условиями данного населенного пункта. В ст. 40 ЖК РСФСР не содержалось требования о предоставлении жилого помещения в черте данного населенного пункта, однако такой вывод можно сделать из ее содержания. Возможны случаи предоставления жилого помещения с согласия лица, которому оно предоставляется, и за пределами данного населенного пункта. Во всех случаях жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Так, например, в Москве утвержден следующий перечень стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения: дом (квартира) со всеми видами удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка) независимо от материала стен[64].

По ЖК РФ должны соблюдаться следующие правила предоставления жилых помещений:

1) гражданам, состоящим на учете в качестве малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договору социального найма предоставляются на основании решения органа местного самоуправления. Решение о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма. Договор социального найма является основанием для вселения соответствующего гражданина в предоставленное жилое помещение (ст. 57);

2) жилые помещения предоставляются гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта), как правило, в виде отдельной квартиры в пределах социальной нормы. При предоставлении жилого помещения по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности (ст. 57);

3) при предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты несовершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, не допускается, а заселение одной комнаты совершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ст. 58).

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что в отличие от ранее действовавшего порядка *исключается обязательность предоставления благоустроенного жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта и его соответствия установленным санитарным и техническим требованиям*. В то же время после введения в действие ЖК РФ будут продолжать действовать Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, утвержденные постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335. Согласно п. 42 Правил предоставляемое гражданам для проживания жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

При предоставлении жилых помещений должны учитываться интересы граждан, которым они предоставляются. В этом вопросе имеются также некоторые новеллы. Так, при предоставлении жилых помещений допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК РФ). Ранее это, кроме супругов, допускалось только в отношении детей не старше девяти лет.

По ЖК РСФСР жилое помещение предоставлялось с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств (ст. 41). ЖК РФ не содержит аналогичных норм. В то же время в любом случае не допускается заселение освободившихся жилых помещений в аварийных и ветхих домах, бараках, подвалах и в других не приспособленных для жилья строениях, а также в домах, подлежащих сносу, капитальному ремонту либо переводу в нежилые.

Жилищная практика многих регионов исходит из того, что инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жилые помещения предоставляются с учетом их пожеланий на нижних этажах или в домах, имеющих лифт. Так, в Москве граждане, страдающие заболеваниями опорно-двигательной системы, обеспечиваются жилыми помещениями на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами либо в специально построенных домах[65].

При определении размера предоставляемого жилого помещения учитывается наличие в семье беременной женщины. При предоставлении жилого помещения инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, учитываются рекомендации индивидуальной программы реабилитации инвалида, состояние его здоровья, а также другие

---

[64] См. приложение 2 к Закону г. Москвы от 15 января 2003 г. № 22.

[65] См. ст. 16 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. № 22.

обстоятельства (приближение к лечебно-профилактическому учреждению, месту жительства родных, близких и т. п.)[66].

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, занимаемые ими жилые помещения могут быть заменены на другие равноценные жилые помещения в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (переселение с верхних этажей домов на нижние, приближение к месту жительства родных, близких и т. п.).

Норма жилой площади. Правовое значение социальной нормы площади жильяНорма жилой площади.

Правовое значение социальной нормы площади жилья

Жилые помещения предоставляются с учетом норм жилой площади.

По ЖК РСФСР жилые помещения предоставлялись гражданам «в пределах нормы жилой площади» (ст. 38), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, но не менее размеров, устанавливаемых в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 40). Согласно ст. 38 ЖК РСФСР «норма жилой площади устанавливается в размере двенадцати квадратных метров на одного человека». Норма жилой площади, о которой говорилось в ст. 38 ЖК РСФСР, имела хотя и не универсальное, но весьма широкое значение. Закрепление этой нормы в законе придавало ей характер общего правила. Норма жилой площади имела юридическое значение, например, при исчислении платы за жилое помещение (ст. 55 ЖК РСФСР); при реализации права нанимателя на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого; при предоставлении нанимателю жилого помещения в связи с капитальным ремонтом жилого дома (ст. 82 ЖК РСФСР); при выселении нанимателя с предоставлением другого жилого помещения. Кроме того, норма жилой площади учитывалась также при регистрации временных жильцов и поднанимателей, при предоставлении квартир собственникам сносимых жилых домов и в некоторых других случаях.

ЖК РФ в ст. 50 в отличие от ЖК РСФСР более конкретизирует нормы площади жилого помещения.

Социальная норма площади жилого помещения (далее — социальная норма) является нормативом, исходя из которого осуществляется предоставление жилого помещения по договору социального найма, а также субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Социальная норма устанавливается законом субъекта Российской Федерации в размере не менее 15 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, и других факторов.

Ранее указанная норма была введена Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. № 4218-1, с принятием которого в оборот вошло понятие социальной нормы площади жилья. Под социальной нормой площади жилья понимается размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг (ст. 1 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»). Социальная норма площади жилья эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов. Пределы социальной нормы площади жилья ограничены постановлением Правительства Российской Федерации «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья» от 3 августа 1996 г. № 937 и составляют: 18 кв. м общей площади на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек; 42 кв. м общей площади на семью из двух человек; 33 кв. м общей площади на одного человека. Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья для субъектов Российской Федерации носит рекомендательный характер, поскольку жилищное законодательство, как уже было отмечено ранее, отнесено к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов.

Норма предоставления жилого помещения по договору социального найма в г. Москве составляет 18 кв. м общей площади на одного человека (социальная норма). В зависимости от конструктивных особенностей жилого помещения допускается предоставление жилого помещения свыше социальной нормы: на одиноко проживающего человека — до 33 кв. м общей площади; на семью из двух человек — до 42 кв. м общей площади[67].

Учетная норма площади жилого помещения (далее — учетная норма) является нормативом, исходя из которого определяется уровень обеспеченности гражданина общей площадью жилого помещения в целях его принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер социальной нормы, установленной законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

---

[66] См. п. 7 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 1996 г. № 901).

[67] См. п. 2 ст. 12 Закона г. Москвы «Основы жилищной политики в городе Москве» от 11 марта 1998 г. (в редакции от 12 мая 1999 г.).

Право на дополнительную жилую площадьПраво на дополнительную жилую площадь

Принципиально право некоторых лиц на дополнительную жилую площадь было закреплено в ст. 39 ЖК РСФСР, которая устанавливала, что сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере 10 кв. м. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной жилой площади может быть увеличен.

По ЖК РФ жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющего иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации (ст.ст. 51, 58).

Порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются действующим законодательством.

В настоящее время по вопросу о праве на дополнительную жилую площадь действует большое число законодательных и нормативных правовых актов, многие из которых приняты еще в 20—30-х гг. XX в. В их числе постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г.

Согласно указанным актам правом на дополнительную жилую площадь пользуются лица, страдающие болезнями, содержащимися в особых перечнях; работники государственных учреждений, предприятий, общественных организаций, занимающие ответственные должности, связанные с постоянной работой на дому; военнослужащие в звании полковника или выше; лица, награжденные орденами Славы и Трудовой Славы трех степеней; научные работники, имеющие ученую степень или ученое звание (профессора или доцента); творческие работники и некоторые другие категории граждан.

До последнего времени в связи с известными жилищными трудностями и недостатком жилой площади право на дополнительную жилую площадь на практике обычно понималось как право пользования имеющейся и фактически используемой жилой площадью. Этому способствовало также то, что в нормативных правовых актах не было четко сформулированного положения о праве гражданина на получение дополнительной жилой площади. Статья 39 ЖК РСФСР прямо говорила о предоставлении дополнительной жилой площади сверх нормы. Однако вышеуказанные нормы ЖК РФ возвратились к прежней практике, сформулировав такое право не в конкретной, а в общей форме. Это связано прежде всего с тем, что жилые помещения по договору социального найма из муниципального фонда предоставляются только малоимущим гражданам, при этом не преследуется создание каких-либо дополнительных комфортных условий проживания, и, следовательно, указанное право может быть реализовано только в случае крайней необходимости (например, невозможность совместного проживания с членом семьи в силу его болезни) или прямого указания в законе.

Право на дополнительную площадь имеют многие из перечисленных категорий граждан, пользующихся жилищными льготами иного характера, и это право будет реализовываться при предоставлении им жилых помещений из государственного жилищного фонда.

В частности, федеральным законодательством право на подобную льготу предоставлено инвалидам, судьям, прокурорам и следователям, нескольким категориям военнослужащих и «чернобыльцев».

Так, граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь, другие заболевания, и инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы, а также граждане, занятые на работах в зоне отчуждения, имеют право на обеспечение дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты.

Из числа военнослужащих дополнительная общая площадь жилого помещения не менее 15 кв. м и не более 25 кв. м предоставляется командирам воинских частей, офицерам в воинском звании полковника (капитана первого ранга) и выше. Такое же право предоставляется военнослужащим — преподавателям военных образовательных учреждений профессионального образования, военных кафедр при государственных образовательных учреждениях профессионального образования, научным работникам, имеющим ученые степени или звания и другим гражданам (п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Следует отметить различную степень правовой регламентации данного вопроса для разных категорий льготников. В результате отдельным из них, например, прокурорам и следователям, а также «чернобыльцам», гарантировано право на дополнительную площадь (комнату) вообще без установления ее какого-либо минимального или предельного размера, тогда как для других введен определенный минимальный размер, составляющий, как правило, не менее 10 кв. м (для военнослужащих) или 20 кв. м (для судей).

При этом также предусмотрено, что за судьей, находящимся в отставке, сохраняется право на пользование предоставленной ему дополнительной жилой площадью. Это же касается и упомянутых категорий военнослужащих, за которыми сохраняется право на дополнительную площадь и после увольнения с военной службы, но только по определенным основаниям (по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями).

Тенденции развития федерального законодательства свидетельствуют о том, что существовавшие в СССР льготы по предоставлению дополнительной жилой площади не во всех случаях находят свое подтверждение в правовых нормах Российской Федерации.

В частности, ранее предусмотренное постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О дальнейшем улучшении материально-бытовых условий Героев Советского Союза и лиц, награжденных орденом Славы трех степеней» от 26 июля 1984 г. № 813 право на дополнительную площадь в размере до 20 кв. м данных категорий ветеранов не закреплено в позднее принятом Законе Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» от 15 января 1983 г. № 4301-1. Однако в целом в законодательстве Российской Федерации по данному вопросу продолжают действовать введенные еще в 30-х гг. XX в. правовые нормы, которые давно по разным причинам подлежат отмене или уточнению.

Неудивительно, что к числу лиц, имеющих право на дополнительную площадь, продолжают формально относиться работники государственных учреждений и предприятий, а также профессиональных, партийных, кооперативных и других общественных организаций, которые занимают ответственные должности, связанные с постоянной работой на дому. Ведь перечень граждан, имеющих право на дополнительную жилую площадь, был определен постановлением ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г. Этот перечень неоднократно корректировался и расширялся, причем наиболее активно также в 30-е гг. прошлого столетия.

В результате к числу льготников данной категории были также отнесены научные работники, творческая интеллигенция (писатели, композиторы, художники и скульпторы, кинодраматурги и кинорежиссеры, адвокаты), персональные пенсионеры и их семьи, медицинские и зубные врачи, занимающиеся частной практикой на дому, а также некоторые другие категории граждан.

Положением об открытиях, изобретениях и рационализаторских предложениях, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 21 августа 1973 г. № 584 (п. 141), к научным работникам, имеющим право на дополнительную площадь, отнесены также авторы изобретений и рационализаторских предложений, которым присвоены почетные звания заслуженного изобретателя республики или заслуженного рационализатора республики, авторы открытий, в также авторы изобретений и рационализаторских предложений, имеющих большое народно-хозяйственное значение.

Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользования дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью, был утвержден циркуляром НКВД и НКЗдрава РСФСР от 13/19 января 1926 г. № 27/15. Необходимо обратить внимание на то обстоятельство, что указанный Список разграничивает болезни, дающие право пользования дополнительной (отдельной) комнатой, и болезни, дающие права лицам, страдающим ими, пользования дополнительной жилой площадью (но уже без указания на необходимость выделения отдельной комнаты).

Причем первая категория болезней соответственно подразделяется на болезни, угрожающие заражением окружающим (активные формы туберкулеза легких и прочих органов с выделением туберкулезной палочки, устанавливаемой путем повторного лабораторного контроля, проказа), болезни, при которых совместное жительство со страдающими ими невозможно для окружающих (душевные болезни, тяжелые формы психоневрозов: эпилепсия, травматический психоневроз, психастения и истерия, сопровождающиеся потерей сознания и резко выраженными припадками), а также болезни, не поддающиеся лечению, при которых, вследствие вызываемой ими неопрятности, совместное жительство со страдающими ими невозможно (каловый и мочевой свищи, а также недержание мочи и кала, злокачественные опухоли, сопровождающиеся обильными выделениями, множественные поражения кожи с обильными выделениями, гангрена и абсцесс легких, гангрена конечностей).

Ко второй категории болезней отнесены туберкулез легких и прочих органов в активной форме, тяжелое расстройство дыхания вследствие эмфиземы легких и астмы, хронические тяжелые органические расстройства сердечной деятельности (эндокардит, миокардит, грудная жаба и т. п.), а также беременность за два месяца до родов и до ее окончания.

Граждане, имеющие право на дополнительную жилую площадь, как правило, признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий в случае, если они не обеспечены жилой площадью с учетом этого права.

Право на дополнительную жилую площадь имеют следующие категории граждан:

— Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации и полные кавалеры ордена Славы, имеющие право на дополнительную жилую площадь до 20 кв. м[68];

— Герои Социалистического Труда, имеющие право на дополнительную жилую площадь до 15 кв. м[69];

— судьи, имеющие право на дополнительную жилую площадь в размере не менее 20 кв. м или в виде отдельной комнаты[70];

— прокуроры и следователи[71];

— военнослужащие, получившие или перенесшие лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие чернобыльской катастрофы или с работами по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

— инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы из числа военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы и привлеченных к выполнению работ, связанных с ликвидацией последствий чернобыльской

---

[68] См. п. 3 ст. 5 Закона Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы».

[69] См. п. 3 ст. 3 Федерального закона «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» от 9 января 1997 г. № 5-ФЗ.

[70] См. п. 3 ст. 19 Закона Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации» от 26 июня 1992 г. № 3132-I.

[71] См. п. 6 ст. 44 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 168-ФЗ.

катастрофы, независимо от места дислокации и выполнявшихся работ, имеющие право на одноразовое бесплатное обеспечение дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты[72];

— инвалиды, страдающие заболеваниями, дающими им право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты[73];

— заслуженные деятели науки, искусства и техники;

— народные и заслуженные артисты России[74].

Дополнительная жилая площадь предоставляется сверх нормы. Если в составе семьи имеется несколько лиц, обладающих правом на дополнительную жилую площадь, ей выделяется не более одной дополнительной комнаты либо дополнительной площади в размере, полагающемся по закону двум лицам[75]. По сложившейся практике дополнительная жилая площадь предоставляется гражданам (военнослужащим) при переселении, если они фактически ее имели, а также право на эту площадь учитывается при выделении жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий.

Основания вселения в жилое помещениеОснования вселения в жилое помещение

ЖК РФ установил иной в отличие от ЖК РСФСР порядок предоставления жилых помещений. Согласно ст. 57 ЖК РФ гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК РФ, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением. Следовательно, если не был соблюден порядок принятия такого решения, оно не может служить законным основанием для последующего заключения договора, т. е. оно может быть оспорено, в том числе в судебном порядке.

История и теория вопроса. По ранее действовавшему законодательству основанием для заселения жилого помещения по договору социального найма являлся ордер на жилое помещение (ст. 21 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»). Ордер на жилое помещение выдавался в качестве правового основания для вселения в жилое помещение по договору найма (ст. 13 Закона). Из этого следовало, что применительно к жилищным отношениям в сфере социального найма ордер на жилое помещение и договор социального найма жилого помещения находились в тесном, неразрывном единстве и взаимодействии. Порядок выдачи ордера определялся в ЖК РСФСР (ст. 47). На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного, муниципального или общественного жилищного фонда соответствующий орган местной администрации выдавал гражданину ордер.

В юридической литературе принято считать, что по своей юридической природе ордер на жилое помещение представляет собой особый административно-правовой документ, в котором содержится распоряжение, приказ жилищно-эксплуатационной организации предоставить гражданину, на имя которого выдан ордер, и членам его семьи в пользование для проживания жилое помещение, указанное в ордере[76]. Признание за ордером значения основания для вселения в предоставленное жилое помещение было связано с тем, что ранее нередко встречались случаи предоставления жилых помещений на основании разного рода других документов (обязательств по трудовому соглашению, решений комитетов профсоюзов, резолюции руководителя предприятия, учреждения и организации и т. п.), что зачастую приводило к случаям незаконного распоряжения жильем, к многочисленным спорам по поводу правильности распределения и предоставления жилых помещений.

Ордер представлял собой административный акт (документ), который выдавался на основании решения органа местной администрации. Ордер выдавался только на вселение в жилое помещение социального использования. Ордер являлся документом, на основании которого заключался договор найма жилого помещения.

Гражданин был вправе отказаться от вселения по ордеру, если предоставляемое жилье его не удовлетворяло. Для жилищно-эксплуатационной организации вступление в договор социального найма являлось обязанностью, вытекающей из факта выдачи ордера, предписывавшего жилищно-эксплуатационной организации вступить в договор, предоставить гражданину возможность занять данное жилое помещение.

Следует отличать основания для вселения в жилое помещение и основания пользования данным помещением. Ордер являлся только основанием для вселения в жилое помещение. Пользование же данным помещением осуществлялось в соответствии с договором найма и правилами пользования жилыми помещениями (ст. 50 ЖК РСФСР). Отчасти такое толкование соответствовало действовавшему ранее жилищному законодательству. Однако указанное положение не в полной мере соответствует законодательству, действующему в настоящее время. Согласно

---

[72] См. п. 3 ст. 14 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 15 мая 1991 г. № 1244-I (с последующими изменениями и дополнениями).

[73] См. Перечень заболеваний, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. № 214.

[74] См. п. 1 постановления ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г.

[75] См. п. 7 постановления ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г. (в редакции постановлений ВЦИК и СНК РСФСР от 20 августа 1930 г., 1 апреля 1934 г., 1 ноября 1934 г.; Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1948 г.; постановлений Совета Министров РСФСР от 27 ноября 1956 г., 2 июля 1981 г. № 364).

[76] См., например: *Седугин П.И.* Указ. соч. — С. 115.

ст. 672 ГК РФ «в государственном и муниципальном жилищном фонде жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения ... Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством». Из этого следует вывод, что основанием для вселения в жилое помещение в указанном случае является договор социального найма жилого помещения, а ордер является основанием для его заключения. *По ЖК РФ решение о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма, который, в свою очередь, является основанием для вселения в жилое помещение и пользования им.*

Вопрос о соотношении ордера на жилое помещение и договора найма жилого помещения неоднократно затрагивался в юридической литературе, по нему были высказаны разные мнения.

Так, широкое распространение получила точка зрения, сторонники которой считают, что право на жилое помещение возникает из сложного юридического (фактического) состава, элементами которого являются: административные акты (решение местной администрации о предоставлении жилого помещения и ордер) и заключенный на их основе договор найма жилого помещения[77].

Было высказано мнение, что жилищное правоотношение найма жилого помещения возникает только из договора. Пока договор не заключен, у гражданина-ордеродержателя нет права пользования жилым помещением, нет обязанности вносить квартирную плату, обеспечивать сохранность помещения и т. д. Он приобретает права и обязанности нанимателя только с момента заключения договора[78].

В свете положений ст. 672 ГК РФ теперь не только пользование, но и предоставление жилых помещений гражданам должно производиться по договору социального найма. Указанные положения до принятия ЖК РФ нашли отражение, например, в жилищном законодательстве г. Москвы. Так, основанием для заключения договора социального найма является решение органа исполнительной власти. Основанием для вселения граждан в жилое помещение является договор социального найма жилого помещения[79].

В ст. 48 ЖК РСФСР были установлены *основания и порядок признания ордера на жилое помещение недействительным.* В силу ч. 1 ст. 100 ЖК РСФСР «в случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение».

Заселение освободившихся в квартире жилых помещенийЗаселение освободившихся в квартире жилых помещений

В особом порядке предоставляются гражданам жилые помещения, которые освободились в квартирах, состоящих из нескольких комнат и занимаемых несколькими нанимателями, т. е. в коммунальных квартирах. Этим вопросам посвящена ст. 59 ЖК РФ «Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире».

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

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, отвечающих указанным требованиям, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. Существенным моментом при этом является то, что основанием для принятия решения является не учетная норма (как это имеет место при соблюдении общего порядка), а норма предоставления, которая больше учетной нормы. Но лицо, которому предоставляется комната, должно быть признано малоимущим.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных выше, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. По всей видимости, речь идет прежде всего о гражданах, которые проживают в данной коммунальной квартире.

Если же отсутствуют лица, которым может быть предоставлена (продана) комната, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Предшествующая судебная практика выработала следующие подходы к решению споров по данным вопросам.

Если в квартире освободилось жилое помещение, не изолированное от занимаемого другим нанимателем жилого помещения, это помещение подлежит передаче в его пользование.

Под освободившимся жилым помещением в судебной практике понимается жилое помещение, которое освободилось в связи с предоставлением его нанимателю другого жилого помещения, признанием нанимателя утратившим право на жилое помещение, прекращением договора найма в связи со смертью нанимателя и в других подобных случаях.

---

[77] См., например: *Толстой Ю.К.* Жилищное право: Учебное пособие. — М., 1996. — С. 28 и др.

[78] См.: *Корнеев С.М.* Пользование жилыми помещениями // Гражданское право: В 2 т. — М., 1995. — Т. 2. — С. 163.

[79] См. п. 3 ст. 9 Закона г. Москвы «Основы жилищной политики города Москвы».

Отсутствие нанимателя жилого помещения, расположенного в квартире, где проживают другие наниматели, и членов его семьи свыше сроков, в течение которых за ними сохраняется жилое помещение, само по себе не дает оснований считать помещение освободившимся и не предоставляет другим нанимателям права требовать передачи им этого помещения.

К проживающим в той же квартире, в которой освободилось изолированное жилое помещение, гражданам, имеющим право на получение помещения, относятся наниматели других жилых помещений в той же квартире и лица, которые по закону обладают равными с ними правами.

Особенности реализации права военнослужащих на получение жилых помещений по договору социального наймаОсобенности реализации права военнослужащих на получение жилых помещений по договору социального найма

Военнослужащие относятся к той категории граждан, которым государство гарантирует жилищное обеспечение в той или иной форме. Правовым основанием для этого является Федеральный закон «О статусе военнослужащих», которым предусмотрено как предоставление служебных жилых помещений и общежитий на время военной службы, так и жилищное обеспечение в различных формах лиц, увольняемых с военной службы и после их увольнения с военной службы. Гарантии жилищных прав указанных лиц обусловлены статусом военнослужащего, который определяется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами «О статусе военнослужащих» и «О воинской обязанности и военной службе», другими федеральными конституционными законами и федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, воинскими уставами, другими нормативными правовыми актами.

Особый характер обязанностей военнослужащих, в том числе по подготовке к вооруженной защите и вооруженной защите Российской Федерации, устанавливается Федеральным законом «О статусе военнослужащих», другими законодательными актами Российской Федерации и компенсируется военнослужащим предоставлением социальных гарантий и компенсаций.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» закрепляет важное положение о том, что «государство гарантирует предоставление военнослужащим жилых помещений» (абз. 1 п. 1 ст. 15), тем самым относя их к числу лиц, находящихся под особой защитой государства и имеющих право на бесплатное или за доступную плату получение жилья по нормам и в порядке, установленным действующим законодательством. Это не лишает возможности военнослужащих на приобретение жилья при желании и в других установленных законом формах.

Статья 15 указанного Закона закрепляет комплекс социальных гарантий и компенсаций при реализации военнослужащими права на жилище. Компенсации призваны обеспечить восполнение военнослужащим каких-либо непредвиденных затрат как материального, так и нематериального характера, а также реализовать право на замену отдельных видов натурального обеспечения денежным эквивалентом.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» закрепляет следующие социальные гарантии и компенсации в жилищной сфере военнослужащих, проходящих военную службу по контракту:

— регистрация по просьбе военнослужащих и членов их семей до получения жилья по адресам воинских частей и предоставление на этот период пригодных для временного проживания жилых помещений (п. 3);

— предоставление военнослужащим, имеющим в собственности квартиры, при переводе к новому месту службы служебных жилых помещений или общежития на период службы в данной местности (п. 4);

— обеспечение федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, уволенных с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями военнослужащих при общей продолжительности военной службы 10 лет и более жильем за счет государственных жилищных сертификатов и представлении документов о сдаче жилья по месту службы только при получении постоянных жилых помещений (п. 14);

— предоставление дополнительной жилой площади военнослужащим в воинском звании полковника и выше, а также командирам воинских частей, преподавателям вузов и другим лицам (п. 8);

— бронирование жилых помещений на время службы за границей и в отдельных районах (п. 9);

— безвозмездное получение в собственность занимаемых жилых помещений (п. 6);

— предоставление первоочередного права по решению органов местного самоуправления на вступление в ЖСК (ЖК) или выделение земельных участков под строительство жилья для военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, при общей продолжительности военной службы 10 лет и более и ряда других лиц (п. 12);

— выплата денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений до их получения (п. 3);

— обеспечение жильем военнослужащих — граждан Российской Федерации, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, нуждающихся в улучшении жилищных условий по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые без их согласия не могут быть уволены с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им жилых помещений (абз. 2 п. 1 ст. 23).

С принятием Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации

законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»» от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ, который вступил в силу с 1 января 2005 г., система обеспечения военнослужащих жилыми помещениями претерпела существенные изменения.

Так, до 1 января 2005 г. Федеральный закон «О статусе военнослужащих» устанавливал, что военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам семей *предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия к новому месту службы жилые помещения за счет государственного или муниципального жилищного фондов*, закрепляемых за Министерством обороны Российской Федерации (иными федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба). Указанным лицам жилье предоставляется в государственных и муниципальных жилищных фондах социального использования по договору социального найма жилого помещения.

С 1 января 2005 г. Федеральным законом «О статусе военнослужащих» предусматривается, что всем указанным категориям военнослужащих *предоставляются только служебные жилые помещения* на весь период службы, которые после ее окончания подлежат в обязательном порядке освобождению, или на определенный срок — на первые пять лет службы военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. Таким образом, можно сделать следующий вывод: государство несет обязанность по предоставлению жилых помещений военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей, только временного пользования (служебные жилые помещения или общежития в зависимости от принадлежности к той или иной категории военнослужащих). Однако данный вывод касается военнослужащих, которые стали нуждаться в жилых помещениях после 1 января 2005 г. А как быть с лицами, вставшими на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до указанной даты?

В связи с изменениями, внесенными Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ, принятием ЖК РФ и согласно Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (далее — Вводный закон) все граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений, сохраняют право состоять на этом учете (ст. 6). Указанным лицам жилые помещения предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК РФ, который значительно ограничивает круг лиц, имеющих право на внеочередное предоставление жилья, и исключает возможность его получения в первоочередном порядке, на чем более подробно остановимся ниже.

Следовательно, для военнослужащих, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до введения в действие ЖК РФ, сохраняется возможность обеспечения жилыми помещениями из фондов социального использования по договору социального найма за счет государственного жилищного фонда, закрепляемого за Министерством обороны Российской Федерации (иными федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба).

В соответствии с ЖК РФ (ст. 49), а ранее — Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» жилищный фонд социального использования выделен для социально слабозащищенных слоев населения (малоимущие граждане, несовершеннолетние дети-сироты и др.), а также для отдельных категорий граждан, имеющих специальный («особый») статус в силу специфики их предназначения, например, государственные служащие, военнослужащие (до 1 января 2005 г. согласно ст. 100 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ) и другие лица, указанные в Законе.

ГК РФ, давая общее определение понятия договора найма жилого помещения, в ст. 672 выделяет договор социального найма как разновидность договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фондах. Отношения социального найма регулируются главным образом жилищным законодательством и отдельными нормами гражданского законодательства (ч. 3 ст. 672 ГК РФ).

В качестве правосубъектной предпосылки для реализации права на получение жилья ЖК РФ указывается размер доходов на одного человека. Эта предпосылка в качестве обязательной не подлежит применению в отношении военнослужащих, имеющих право на предоставление жилых помещений по договору социального найма, поскольку в силу ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации бесплатно жилище предоставляется не только малоимущим, но и иным указанным в законе гражданам. Таким законом в отношении военнослужащих является Федеральный закон «О статусе военнослужащих» (в редакции, действовавшей до 1 января 2005 г.).

Основания признания военнослужащих нуждающимися в бесплатном получении жилых помещений и порядок их учета в целом те же, что и для других граждан, но имеются отдельные особенности. Жилые помещения предоставляются военнослужащим, нуждающимся в жилых помещениях (ранее — улучшении жилищных условий). К ним относятся:

— те, кто вообще не имеет жилого помещения, так называемые бесквартирные, что особенно характерно для военнослужащих, вынужденных периодически менять место военной службы при ее прохождении. Согласно Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации[80] они именуются «лицами, нуждающимися в получении жилых помещений».

К «бесквартирным» относятся лица, не имеющие жилой площади на условиях бессрочного договора социального найма (заселение которой осуществляется по ордерам) в домах государственного и муниципального жилищного фондов как по месту службы, так и в другой местности. Не может считаться обеспеченным жилой площадью лицо, получившее право на ее заселение на основании срочного ордера (что предусматривается для отдельных категорий

[80] Утверждена приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80.

военнослужащих Положением о квартирно-эксплуатационной службе и квартирном довольствии Советской Армии и Военно-Морского Флота, введенным в действие приказом министра обороны СССР 1977 г. № 75), а также пользующееся жилой площадью по договору коммерческого найма.

Не имеющими жилой площади для постоянного проживания являются также военнослужащие, проживающие в общежитиях, гостиницах, в служебных помещениях (имеющие право на предоставление жилых помещений постоянного пользования[81]), на жилой площади, снимаемой в порядке поднайма, и на забронированной жилой площади;

— лица, улучшающие жилищные условия (имеющие жилые помещения площадью менее установленных норм или неблагоустроенные и в других случаях).

Согласно Вводному закону все граждане, принятые на учет до 1 января 2005 г. в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений, сохраняют право состоять на этом учете. Однако предоставление жилых помещений будет осуществляться в порядке, установленном ЖК РФ, а не ЖК РСФСР, т. е. не сохраняется прежний порядок предоставления указанным гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

Порядок предоставления жилых помещений военнослужащим предусмотрен Федеральным законом «О статусе военнослужащих» и жилищным законодательством. Так, согласно ЖК РСФСР необходимыми условиями для предоставления жилого помещения являлись:

— постоянное проживание в населенном пункте, где предоставляется жилье (ст. 28);

— признание граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и принятие их на учет (ст.ст. 29, 30);

— соблюдение очередности предоставления жилья, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений (ст.ст. 33, 36, 37);

— соблюдение нормы жилой площади при предоставлении жилья с учетом права на дополнительную жилую площадь (ст. 39);

— благоустроенность жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта и его соответствие установленным санитарным и техническим требованиям (ст. 40);

— учет при предоставлении жилого помещения состояния здоровья граждан, подлежащих заселению, недопустимость заселения одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет и другие заслуживающие внимания обстоятельства (ст. 41);

— вынесение правомочным органом решения о предоставлении жилого помещения и выдача ордера (ст. 47).

По ЖК РФ должны соблюдаться следующие правила предоставления жилых помещений:

1) гражданам, состоящим на учете в качестве малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договору социального найма предоставляются на основании решения органа местного самоуправления. Решение о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма. Договор социального найма является основанием для вселения соответствующего гражданина в предоставленное жилое помещение (ст. 57);

2) жилые помещения предоставляются гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта), как правило, в виде отдельной квартиры в пределах социальной нормы. При предоставлении жилого помещения по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности (ст. 57);

3) при предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты несовершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, не допускается, а заселение одной комнаты совершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ст. 58).

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что в отличие от ранее действовавшего порядка *исключается обязательность предоставления благоустроенного жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта и его соответствия установленным санитарным и техническим требованиям*. В то же время после введения в действие ЖК РФ будут продолжать действовать Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, утвержденные постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335. Согласно п. 42 Правил предоставляемое гражданам для проживания жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Для отдельных категорий граждан субъектами Российской Федерации или федеральным законодательством установлены дополнительные основания для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий («льготные» основания).

Так, «льготным» основанием признания нуждающимися военнослужащих, увольняемых с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе либо в течение года при увольнении с военной службы по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, является наличие жилой площади на одного члена семьи ниже предела социальной нормы общей площади жилого помещения, устанавли-

---

[81] К ним относятся военнослужащие, заключившие контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г., за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования, прослужившие не менее пяти лет (п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

ваемого законодательством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации[82]. Указанная норма в настоящее время продолжает действовать.

Ведомственными правилами установлены некоторые дополнительные основания учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. Возникает вопрос об их соответствии жилищному законодательству.

ЖК РФ устанавливает, что федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации (ч. 5 ст. 5); к компетенции органов государственной власти Российской Федерации относится определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом (ст. 12). Следовательно, ЖК РФ допускает принципиальную возможность регулирования жилищных правоотношений ведомственными правовыми актами.

Так, сотрудники Федеральной службы безопасности Российской Федерации и военнослужащие Федеральной пограничной службы и пограничных войск Российской Федерации признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий также в случаях[83]:

1) если они переведены для дальнейшего прохождения службы в связи с назначением на должность приказами по соответствующему ведомству и не обеспечены жильем, независимо от сроков проживания в населенном пункте;

2) если они окончили аспирантуру, клиническую ординатуру, высшие, средние специальные, профессионально-технические и иные учебные заведения и направлены в порядке распределения на работу (службу), независимо от сроков проживания в населенном пункте;

3) если они проживают в коммунальных квартирах (независимо от размера занимаемой жилой площади) и имеют в соответствии с законодательством право на первоочередное предоставление жилых помещений:

а) инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним в установленном порядке лица;

б) Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда, а также сотрудники, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

в) семьи погибших, умерших вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР и Российской Федерации или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, или пропавших без вести военнослужащих.

К семьям погибших или пропавших без вести относятся: иждивенцы погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родители; супруг, не вступивший в брак вторично, независимо от получения им пенсии; дети, не имеющие своих семей или имеющие свои семьи, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия, а также имеющие свои семьи дети, оба родителя которых погибли или пропали без вести;

г) пребывавшие в составе действующей армии в период Великой Отечественной войны и во время боевых операций по защите СССР;

д) награжденные знаком «Почетный сотрудник государственной безопасности»;

е) сотрудники, выполнявшие интернациональный долг на территории Республики Афганистан, а также в других странах, где в период их пребывания велись боевые действия, и имеющие удостоверение о праве на льготы;

ж) инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих;

з) семьи сотрудников, погибших при исполнении государственных обязанностей, выполнении долга гражданина по спасению человеческой жизни, по охране собственности или правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая;

и) многодетные семьи (имеющие трех и более детей в возрасте до 18 лет) и одинокие матери (не состоявшие в браке и имеющие право на государственное пособие на содержание и воспитание ребенка);

к) семьи при рождении близнецов;

л) участники ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»), а также сотрудники из подразделений особого риска, перечисленные в ст. 1 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г., имеющие удостоверения о праве на льготы;

м) сотрудники, у которых имеются дети (в возрасте до 16 лет), больные СПИДом;

н) сотрудники, имеющие в составе своих семей лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в Списке заболеваний (приказ министра здравоохранения СССР от 28 марта 1983 г. № 330 и дополнения к нему);

---

[82] См. п. 7 Правил учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства (далее — Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 г. № 1054.

[83] См. Примерные правила решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации (утверждены приказом Министерства безопасности Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 285). Указанные Правила действуют в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации.

4) если они проживают в отдельных квартирах, занимают не более 7 кв. м на одного человека (если иное не установлено территориальными Правилами), и имеют в соответствии с законодательством право на первоочередное предоставление жилых помещений:

а) Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда, а также сотрудники, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

б) пребывавшие в составе действующей армии в период Великой Отечественной войны и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны Великой Отечественной войны, а также другие сотрудники, принимавшие участие в боевых операциях по защите СССР;

в) сотрудники, выполнявшие интернациональный долг на территории Республики Афганистан, а также в других странах, где в период их пребывания велись боевые действия, и имеющие удостоверения о праве на льготы;

г) награжденные знаком «Почетный сотрудник государственной безопасности»;

д) семьи сотрудников, погибших вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении других обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

е) многодетные семьи (имеющие трех и более детей в возрасте до 18 лет) и одинокие матери (не состоящие в браке и имеющие право на государственное пособие на содержание и воспитание ребенка);

ж) участники ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»), а также сотрудники из подразделений особого риска, перечисленные в ст. 1 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г., имеющие удостоверения о правах на льготы;

з) кадровые сотрудники, проработавшие в территориальных органах не менее 15 лет; семьи, в которых два и более человека работают или проходят военную службу в территориальных органах, причем один из них не менее 10 лет, в органах безопасности (при этом военная служба в Вооруженных Силах, внутренних войсках МВД засчитывается в указанный срок, если за ней непосредственно следовала военная служба в органах государственной безопасности).

В отдельных случаях, на основании рекомендаций соответствующих жилищных комиссий, могут приниматься на учет сотрудники:

а) имеющие в семье лиц разного пола старше девяти лет, пользующихся одной комнатой (если иное не предусмотрено территориальными Правилами);

б) проживающие на служебной жилой площади не менее 5 лет (если иное не установлено территориальными Правилами). При этом учитывается жилая площадь, на которой указанные граждане ранее были постоянно прописаны;

в) расторгнувшие брак, при невозможности размена занимаемой ими жилой площади, с учетом обеспечения жилой площадью и мнения трудового (воинского) коллектива для получения комнаты или приобретения жилой площади в ЖСК;

г) имеющие в семьях лиц, нуждающихся (по заключению врачей) по состоянию здоровья в проживании в домах с лифтом или не выше второго этажа домов без лифтов;

д) имеющие другие основания, не противоречащие действующему законодательству, территориальным Правилам и Примерным правилам, утвержденным приказом Министерства безопасности Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 285.

Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условийУчет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, обеспечиваются жилой площадью за счет государственного жилищного фонда, который закрепляется за Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба), а также ведомственного жилищного фонда, который образуется от жилищного строительства соответствующего федерального органа исполнительной власти или от приобретаемого им жилья, а также от переоборудования нежилых помещений, находящихся в их ведении, которые в совокупности образуют жилищный фонд федерального органа исполнительной власти, в котором предусмотрена военная служба.

Согласно п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2000 г. № 9 по предусмотренным законом основаниям жилые помещения предоставляются военнослужащим и проживающим совместно с ними членам их семей не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы за счет жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба.

Исходя из вышеизложенного, учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, как правило, осуществляется по месту службы. В то же время действующим законодательством военнослужащим не запрещается состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях (улучшении жилищных условий) и по месту жительства при условии соответствия их требованиям, предъявляемым к обычным гражданам.

С 1 января 2005 г. военнослужащим, нуждающимся в получении жилых помещений по договору социального найма, не гарантировано предоставление жилья в течение трех месяцев в отличие от того, как до указанной даты это следовало из п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», который военнослужащим гарантировал

предоставление жилых помещений в льготном порядке, т. е. в трехмесячный срок, только за счет государственного и муниципального жилищного фонда, закрепленного за Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба).

Вопросы, связанные с обеспечением военнослужащих жилыми помещениями из государственного жилищного фонда, закрепленного за Министерством обороны Российской Федерации, решаются по месту прохождения ими военной службы в соответствии с жилищным законодательством и Инструкцией, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80, которая может применяться только в части, не противоречащей новому жилищному законодательству.

Принятие на учет сотрудников ФСБ России, в том числе пограничных органов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по решению жилищной комиссии территориального органа в месячный срок со дня поступления документов. При рассмотрении вопросов о принятии на учет принимаются во внимание рекомендации коллектива. Решение жилищной комиссии территориальных органов подлежит согласованию с местной администрацией, после чего о принятом согласованном решении жилищная комиссия сообщает сотруднику в письменной форме.

Военнослужащие, проходящие военную службу по контракту в военных представительствах Министерства обороны Российской Федерации, обеспечиваются жилыми помещениями с совместно проживающими с ними членами семей по нормам, установленным законодательством Российской Федерации, за счет жилищного фонда организаций, где созданы военные представительства, в общем порядке, предусмотренном для работников данного предприятия. Стоимость предоставляемых военнослужащим в постоянное пользование жилых помещений компенсируется Министерством обороны Российской Федерации[84]. Следовательно, учет указанных военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, должен осуществляться в организациях, при которых созданы представительства.

Военнослужащим внутренних войск, проходящим военную службу по контракту, в соответствии со ст. 44 Федерального закона «О внутренних войсках Министерства внутренних дел Российской Федерации» от 6 февраля 1997 г. № 27-ФЗ жилая площадь в виде отдельной квартиры или жилого дома предоставляется органами местного самоуправления, а также соответствующими федеральными органами исполнительной власти, государственными предприятиями, учреждениями и организациями, объекты которых охраняются внутренними войсками, по установленным нормам в порядке, определенном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами для военнослужащих.

Предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, в интересах которых внутренние войска выполняют возложенные на них задачи по охране важных государственных объектов, специальных грузов и сооружений на коммуникациях, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в интересах которых внутренние войска выполняют задачи по охране общественного порядка, к моменту приема важных государственных объектов под войсковую охрану и организации несения патрульно-постовой службы специальными моторизованными воинскими частями выделяют за счет своих средств необходимую жилую площадь и казарменно-жилищный фонд, а также обеспечивают жильем военнослужащих внутренних войск, проходящих военную службу по контракту, прибывающих в воинские части по охране важных государственных объектов и специальных грузов и в специальные моторизованные воинские части для замещения вакантных должностей.

Для военнослужащих ФСБ России, в том числе пограничных органов, действуют Примерные правила решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации, утвержденные приказом Министерства безопасности Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 285.

Для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий военнослужащие подают рапорт в жилищную комиссию воинской части (подразделения). К рапорту прилагается справка о сдаче жилого помещения по прежнему месту службы или жительства в квартирно-эксплуатационные органы (КЭЧ, ОМИС и др.). Военнослужащие, не сдавшие жилые помещения по прежнему месту жительства, кроме того, представляют копии финансового лицевого счета и домовой книги (поквартирной карточки).

Кроме того, при необходимости прилагаются:

— документы, подтверждающие право пользования льготами при постановке на учет и предоставлении жилой площади;

— справка районного бюро технической инвентаризации (предоставляют сотрудники, проживающие в жилом доме или квартире, принадлежащих им на праве собственности);

— иные документы, относящиеся к решению жилищного вопроса.

Военнослужащие включаются в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) на основании решений жилищных комиссий, оформляемых протоколом и утверждаемых командирами воинских частей.

Жилищные комиссии создаются в целях правильного и экономного распределения жилой площади. В Вооруженных Силах Российской Федерации они действуют на основании Примерного положения о жилищных комиссиях[85].

---

[84] См. п. 16 Положения о военных представительствах Министерства обороны Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 1995 г. № 804.

[85] См. приложение № 2 к приказу министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80.

Жилищные комиссии создаются в гарнизонах и воинских частях. Руководство деятельностью жилищных комиссий осуществляется в гарнизонах начальниками гарнизонов, в воинских частях — командирами воинских частей.

Гарнизонная жилищная комиссия назначается приказом начальника гарнизона в количестве 5—11 человек (в зависимости от числа воинских частей в гарнизоне) в составе: заместителя начальника гарнизона по тылу, помощника начальника гарнизона по правовой работе, представителей коллектива воинских частей, квартирно-эксплуатационной и медицинской служб гарнизона.

На гарнизонную жилищную комиссию возлагается:

— составление плана распределения жилых помещений между воинскими частями гарнизона;

— проверка совместно с КЭЧ района (не реже одного раза в год) в воинских частях гарнизона состояния учета жилых помещений, закрепленных за Министерством обороны Российской Федерации;

— выполнение функций жилищной комиссии для воинских частей, не имеющих жилищных комиссий;

— организация приема начальником гарнизона посетителей по жилищным вопросам, рассмотрение писем, заявлений и жалоб по жилищным вопросам и подготовка проектов решений по ним;

— представление начальнику гарнизона на утверждение предложений по использованию закрепленного жилищного фонда гарнизона и протоколов заседаний жилищных комиссий;

— своевременное и правильное распределение освобождающихся жилых помещений.

Жилищная комиссия воинской части назначается приказом командира воинской части в количестве 5—7 человек в составе: заместителя командира воинской части по тылу, помощника командира воинской части по правовой работе, представителей подразделений воинской части, органов медицинской службы.

На жилищную комиссию воинской части возлагается:

— учет военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий);

— ведение списков военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий);

— рассмотрение по указанию командира воинской части рапортов о постановке на учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проверка прилагаемых документов, перечисленных в п. 28 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, и подготовка решений по ним;

— своевременное внесение изменений в карточку учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему;

— подготовка и представление на утверждение командиру воинской части предложений по распределению между военнослужащими, нуждающимися в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), выделенных воинской части жилых помещений;

— организация приема командиром воинской части посетителей по жилищным вопросам, рассмотрение писем, заявлений и жалоб по жилищным вопросам и подготовка предложений по ним;

— контроль за своевременным освобождением жилых помещений военнослужащими воинской части;

— учет забронированных жилых помещений.

Заседания жилищных комиссий проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. На заседаниях жилищной комиссии должны присутствовать не менее двух третей ее членов, а также военнослужащие, жилищные вопросы которых рассматриваются в ходе заседания. Решения жилищной комиссии принимаются простым большинством голосов. Решения, принимаемые жилищной комиссией по возложенным на нее вопросам, оформляются протоколом, который ведется одним из членов комиссии.

В ФСБ России, в том числе пограничных органах, жилищные комиссии создаются в порядке, установленном Примерными правилами, утвержденными приказом Министерства безопасности Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 285. На них возлагается рассмотрение вопросов постановки на учет сотрудников, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установления очередности на получение жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда, а также распределения поступающей в территориальный орган жилой площади.

Жилищная комиссия создается приказом по территориальному органу в составе:

— заместителя начальника (командира) — председатель;

— представителей структурных подразделений, общественных организаций — члены комиссии.

На жилищную комиссию возлагается:

— осуществление контроля за работой жилищных комиссий структурных подразделений, правильностью учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;

— рассмотрение всех жилищных вопросов и принятие окончательных решений по ним;

— определение потребности в жилой площади, обеспечение ее поступления и распределения между очередниками и «бесквартирными» сотрудниками;

— принятие решений о постановке сотрудников на учет, определение очередности, предоставление жилой площади или снятие с учета;

— рассмотрение вопросов снятия сотрудников с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;

— рассмотрение рапортов, писем, заявлений (жалоб), поступивших от сотрудников, членов их семей, пенсионеров, бывших сотрудников и других граждан по жилищным вопросам, с учетом мнений трудовых (воинских) коллективов, общественных жилищных комиссий структурных подразделений (при их наличии);

— прием сотрудников по жилищным вопросам.

Кроме того, при необходимости в крупных структурных подразделениях образуются общественные жилищные комиссии в составе 5—7 человек из представителей администрации, воинских, трудовых коллективов и профсоюзной организации. Их состав утверждается приказом по подразделению.

На общественную жилищную комиссию возлагается:

— рассмотрение и выработка рекомендаций по вопросам постановки на учет сотрудников, нуждающихся в улучшении жилищных условий, «бесквартирных», определения очередности и предоставление им жилой площади;

— подготовка предложений по всем жилищным вопросам для рассмотрения жилищной комиссией территориального органа;

— рассмотрение отдельных писем, рапортов (заявлений) сотрудников, пенсионеров, членов их семей и других граждан по жилищным вопросам;

— прием сотрудников по жилищным вопросам.

Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется жилищными комиссиями по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются военнослужащие, имеющие право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений.

Ранее действовавший порядок учета военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации, проходящих военную службу по контракту, осуществляемый в соответствии с Положением о порядке обеспечения жилой площадью в Советской Армии и Военно-Морском Флоте[86], отдельно учитывающий «бесквартирных» военнослужащих (не имеющих жилой площади) и военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, т. е. имеющих жилую площадь менее установленных норм, по которым ведутся отдельные списки (п. 47), как противоречащий ст.ст. 33, 49 ЖК РСФСР, был признан судом не законным.

К. обратился в Военную коллегию Верховного Суда Российской Федерации с жалобой о признании не соответствующими действующему законодательству пп. 46 и 47 Положения о порядке обеспечения жилой площадью в Советской Армии и Военно-Морском Флоте.

Считая, что пп. 46 и 47 названного Положения противоречат ЖК РСФСР, К. обратился с жалобой, в которой ставит вопрос о признании этих пунктов не соответствующими действующему законодательству. При этом он ссылается на то, что пп. 46 и 47 Положения делят лиц, имеющих право на получение жилья, на не имеющих таковое и нуждающихся в улучшении жилищных условий, требуют их учета по отдельным спискам, тем самым созданы привилегии для первой категории лиц, что противоречит ст.ст. 29 и 33 ЖК РСФСР.

Представитель ответчика в судебном заседании признал несоответствие п. 47 Положения действующему законодательству, в отношении же п. 46 заявил, что такого противоречия нет.

Исследовав жалобу К. и пп. 46 и 47 названного Положения, заслушав объяснения представителя ответчика и заключение прокурора, Военная коллегия находит, что жалоба К. подлежит удовлетворению частично.

Как усматривается из п. 46 Положения, в нем перечисляются категории лиц, подлежащих учету как нуждающиеся в получении жилой площади. Данный пункт согласуется со ст. 29 ЖК РСФСР, где указаны категории граждан, которые признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Указаний о преимущественном положении «не имеющих жилья» перед «нуждающимися в улучшении жилищных условий» в этом пункте нет, и он не противоречит законодательству.

Что же касается правил учета, то в соответствии со ст. 49 ЖК РСФСР и п. 15 Примерных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР, утвержденных постановлением Совета Министров РСФСР 31 июля 1984 г., учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений. Выделения лиц, не имеющих жилья, в отдельные списки не предусмотрено.

Однако в п. 47 Положения указывается, что учет нуждающихся в жилой площади ведется по трем разным спискам, в том числе по отдельному списку лиц, не имеющих жилых помещений, что явно противоречит нормам ЖК РСФСР.

Существующая редакция п. 47 Положения может привести к нарушению прав граждан, предусмотренных, в частности, ст. 33 ЖК РСФСР, согласно которой жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений.

На основании изложенного Военная коллегия Верховного Суда Российской Федерации признала незаконным и не действующим с момента принятия п. 47 Положения о порядке обеспечения жилой площадью в Советской Армии и Военно-Морском Флоте.

(Решение Верховного Суда Российской Федерации от 20 ноября 1997 г.)

Учет военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации, нуждающихся в получении жилых помещениях (улучшении жилищных условий), осуществляется жилищными комиссиями воинских частей и довольствующими квартирно-эксплуатационными органами (КЭЧ района или гарнизона, морская инженерная служба военно-морской базы) по спискам очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) по установленной форме (приложение № 4 к Инструкции, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации 2000 г. № 80) с одновременным заведением на военнослужащего карточки учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, и внесением содержащейся в ней информации в автоматизированную систему учета военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

Карточка учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, оформляется в двух экземплярах:

— военно-учебными заведениями — на военнослужащих-выпускников, назначенных на воинские должности после окончания военно-учебного заведения и получения в связи с этим офицерского воинского звания;

— воинскими частями — на военнослужащих, заключивших контракт о прохождении военной службы.

Военнослужащие по прибытии к новому месту военной службы сдают карточку учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, в жилищную комиссию воинской части для внесения необходимых данных и передачи ее для ведения и хранения в довольствующий квартирно-эксплуатационный орган. При убытии военнослужащего к новому месту военной службы карточка учета жилых помещений, предоставляемых

---

[86] См. приказ министра обороны СССР 1975 г. № 285. Положение, им введенное, не подлежит применению с вступлением в силу Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80.

военнослужащему, выдается ему под роспись. Второй экземпляр карточки учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, подшивается в личное дело военнослужащего.

Снятие с учета указанных граждан осуществляется по основаниям, предусмотренным пп. 1, 3—6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ. Такими основаниями являются:

— подача ими по месту учета заявления о снятии с учета;

— их выезд на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

— получение ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

— предоставление им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

— выявление в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Снятие с учета будет осуществляться также в случае утраты оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали указанным лицам право на получение жилых помещений по договорам социального найма, которые ранее устанавливались ст. 29 ЖК РСФСР.

Военнослужащие также снимаются с учета в случае убытия к новому месту военной службы, за исключением военнослужащих, убывших для прохождения военной службы на территориях государств Закавказья и Республики Таджикистан.

В то же время военнослужащие Вооруженных Сил Российской Федерации, состоящие на учете нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), направленные в установленном порядке к новому месту военной службы из одной воинской части в другую, дислоцированную в том же гарнизоне, подлежат включению в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) со времени принятия их на учет и включения в указанные списки по предыдущему месту военной службы в этом гарнизоне (п. 28 Инструкции, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80). Указанное положение было обжаловано в судебном порядке. Решением Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № ВКПИ 2002-77 и постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2003 г. № ВКПИ 02-77 оно признано соответствующим жилищному законодательству.

Военнослужащие, обеспечиваемые на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями, снимаются с учета при получении указанных помещений по установленным нормам.

Не подлежат снятию с учета военнослужащие ФСБ, в том числе органов пограничной службы:

— которым в период нахождения на учете предоставлено служебное жилое помещение или до получения жилого помещения были временно улучшены жилищные условия;

— откомандированные в другую местность, за которыми сохраняются штатные должности и в соответствии с ЖК РФ сохраняются занимаемые жилые помещения;

— уволенные на пенсию, в запас или в отставку по возрасту, болезни, инвалидности, ограниченному состоянию здоровья, за исключением случаев выезда на постоянное место жительства в другую местность (город);

— уволенные по сокращению штатов — в течение 2 лет или до трудоустройства на новую работу.

Снятие с учета осуществляется органами, по решению которых граждане были приняты на учет: военнослужащие ФСБ России, в том числе пограничных органов, — по решению жилищной комиссии территориального органа; военнослужащие Вооруженных Сил Российской Федерации — решением командира воинской части. О принятом решении военнослужащие должны быть проинформированы письменно, с указанием основания снятия с учета.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» гарантирует военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, не обеспеченным на момент увольнения с военной службы жилыми помещениями, что они *не могут быть исключены без их согласия из списка очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) по последнему перед увольнением месту военной службы*. Указанный порядок обеспечения жилыми помещениями распространяется и на военнослужащих, увольняемых с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более (п. 13 ст. 15). Выслуга лет в указанных случаях учитывается в календарном исчислении.

Правовая неотложка

Каков порядок обеспечения жилой площадью офицеров, призванных из запаса (окончивших государственные образовательные учреждения высшего образования с присвоением офицерского воинского звания)?

Офицерам, призванным из запаса на военную службу, предоставляются общежития или служебные жилые помещения, заселение которых производится на срок службы. По окончании срока службы занимаемые жилые помещения подлежат освобождению.

За офицерами, призванными из запаса на военную службу, и их семьями на весь период прохождения военной службы сохраняется жилая площадь, которую они занимали до призыва. При этом они не могут быть исключены из

списков очередников на получение жилой площади. Указанные офицеры после увольнения с военной службы обеспечиваются жилой площадью на общих основаниях с другими гражданами.

Сохраняется ли за военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, очередь на получение жилья согласно дате написания им рапорта в той части, где он проходил службу, при переводе его к новому месту военной службы?

Инструкцией о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации (приказ министра обороны Российской Федерации 2000 г. № 80) данный вопрос положительно решен для военнослужащих, переведенных к новому месту военной службы в пределах одного гарнизона (п. 28). Военнослужащие Вооруженных Сил Российской Федерации, переведенные к новому месту военной службы в другой гарнизон, таким правом не пользуются.

В то же время Примерные правила решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации (п. 3.7), утвержденных приказом Министерства безопасности Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 285, устанавливают, что при переводе сотрудников, состоящих на учете, из одного подразделения в другое, они подлежат постановке на учет очередников по новому месту службы с сохранением очередности (года принятия на учет).

Однако судебная практика исходит из иного. Так, в решении Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2000 г. № ВКПИ 02-77 отмечено, что в результате применения абз. 2 п. 28 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации военнослужащим, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в воинской части, в которую направляются военнослужащие из других воинских частей одного гарнизона, переносится очередность на улучшение жилищных условий. Вместе с тем ст. 34 ЖК РСФСР содержала исчерпывающие основания для перенесения очередности на получение жилых помещений и не предусматривала возможности наступления названных последствий для граждан (военнослужащих), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), в случае поступления в эту же организацию (воинскую часть) гражданина, направленного в установленном порядке к указанному месту работы (службы) в пределах одного населенного пункта (гарнизона). С учетом изложенного указанное положение Инструкции было признано незаконным.

Является ли право на дополнительную жилую площадь основанием для признания военнослужащего и членов его семьи нуждающимися в улучшении жилищных условий?

Такое основание ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами не предусмотрено. Право на дополнительную жилую площадь может быть реализовано при предоставлении гражданам (военнослужащим), нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилого помещения (п. 5 постановления ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г.).

Порядок распределения жилых помещений Порядок распределения жилых помещений

Порядок распределения жилых помещений в Министерстве обороны Российской Федерации установлен Инструкцией о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации (приказ министра обороны Российской Федерации 2000 г. № 80).

Жилые помещения, относящиеся к ведомственному жилищному фонду (поступающие от жилищного строительства Министерства обороны Российской Федерации, приобретенные Министерством обороны Российской Федерации, поступающие от переоборудования нежилых помещений), распределяются между воинскими частями, для которых осуществлялись жилищное строительство или покупка, пропорционально количеству военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

В гарнизонах, где дислоцированы воинские части различной подчиненности, для обеспечения военнослужащих воинских частей общегарнизонного назначения (военных комиссариатов, линейных органов военных сообщений, военных кафедр при государственных образовательных учреждениях профессионального образования, прокуратур, КЭЧ районов, военных комендатур и других воинских частей), для которых не ведется жилищное строительство, выделяется до 20 % общей площади жилья, поступающей от собственного жилищного строительства видов Вооруженных Сил, родов войск, главных и центральных управлений Министерства обороны Российской Федерации, с последующей компенсацией понесенных ими расходов за счет средств, выделяемых воинским частям окружного подчинения (п. 34 вышеназванной Инструкции).

Жилые помещения, освобождаемые за выездом военнослужащих, распределяются между военнослужащими воинских частей, в которых они проходили военную службу. В случаях отсутствия в воинских частях военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), жилые помещения распределяются между воинскими частями, дислоцированными в гарнизоне, пропорционально количеству военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

План распределения жилой площади между воинскими частями составляется гарнизонной жилищной комиссией, согласовывается с начальником довольствующего квартирно-эксплуатационного органа и утверждается начальником гарнизона. Таким образом, начальник гарнизона не имеет права единоличным решением распределять квартиры между воинскими частями.

В гарнизонах, в которых дислоцируются воинские части, имеющие различную подчиненность, на поступающие к распределению жилые помещения, построенные Министерством обороны Российской Федерации, приобретенные

Министерством обороны, составляется план распределения жилых помещений между воинскими частями гарнизона, для которых осуществлялось жилищное строительство (покупка). План составляется гарнизонной жилищной комиссией, подписывается начальником КЭЧ района, начальником гарнизона, начальником квартирно-эксплуатационного управления военного округа (морской инженерной службы флота) и представляется на утверждение соответствующим главнокомандующим видами Вооруженных Сил Российской Федерации, командующим войсками военных округов (флотами), родами войск, начальникам главных и центральных управлений Министерства обороны Российской Федерации, для которых осуществлялось жилищное строительство (покупка).

В Московском гарнизоне план распределения жилых помещений между воинскими частями составляется Главным квартирно-эксплуатационным управлением Министерства обороны Российской Федерации и утверждается министром обороны Российской Федерации.

Распределение поступающих в воинскую часть жилых помещений между военнослужащими производится жилищной комиссией воинской части в порядке очередности исходя из времени принятия их на учет и включения в списки нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

Распределение поступающих в воинскую часть жилых помещений между военнослужащими оформляется списком распределения жилых помещений по воинской части по установленной форме (приложение № 7 к указанной выше Инструкции), который подписывается командиром и председателем жилищной комиссии воинской части, согласовывается с начальником квартирно-эксплуатационного органа и с необходимыми документами представляется на утверждение начальнику гарнизона.

В случаях разногласий между командиром и жилищной комиссией воинской части по вопросу распределения жилых помещений решение о распределении жилых помещений между военнослужащими указанной воинской части принимает начальник гарнизона по представлению гарнизонной жилищной комиссии.

Распределение жилых помещений между военнослужащими во вновь построенных жилых домах оформляется гарнизонной жилищной комиссией списком распределения жилых помещений во вновь построенных жилых домах по форме согласно приложению № 9 к вышеназванной Инструкции на основании списков распределения жилых помещений по воинской части. Список подписывается председателем гарнизонной жилищной комиссии, начальником КЭЧ района, начальником гарнизона, согласовывается с начальником КЭУ округа (МИС флота) и за два месяца до ввода в эксплуатацию указанных жилых домов представляется на утверждение соответствующим главнокомандующим видами Вооруженных Сил Российской Федерации, командующим войсками военных округов (флотами), родами войск, начальникам главных и центральных управлений Министерства обороны Российской Федерации, для которых осуществлялось жилищное строительство (покупка).

Утвержденные списки распределения жилых помещений являются основанием для оформления ордеров на заселение жилых помещений.

В отличие от ведомственного жилищного фонда жилые помещения, получаемые от федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в домах государственного и муниципального жилищного фонда (по ЖК РФ с последних двух групп органов такая обязанность снята), распределяются между воинскими частями, дислоцированными в гарнизоне, пропорционально количеству военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

В органах ФСБ России, в том числе в пограничных органах, вся жилая площадь, поступающая в распоряжение территориальных органов, распределяется между очередниками жилищной комиссией при наличии кворума, с учетом установленной очередности, степени нуждаемости сотрудников в жилье, установленных сроков предоставления жилых помещений, рекомендаций трудовых (воинских) коллективов и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Предоставление жилых помещенийПредоставление жилых помещений

Жилые помещения предоставляются лишь лицам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и только в порядке очередности. Единственный критерий в определении очередности — время принятия на учет (по дате решения о постановке на учет).

В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» (п. 1 ст. 15) военнослужащим, проходящим военную службу по контракту и заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования), и совместно проживающим с ними членам их семей на первые пять лет военной службы предоставляются служебные жилые помещения или общежития. При продолжении военной службы свыше указанных сроков им предоставляются жилые помещения на общих основаниях (имеются в виду основания, предусмотренные для лиц, принятых на учет нуждающихся в жилых помещениях до 1 января 2005 г.). За указанными военнослужащими сохраняется право на жилые помещения, занимаемые ими до поступления на военную службу.

Норма вышеназванного Федерального закона о предоставлении служебных жилых помещений (общежитий) на первые пять лет военной службы, не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования для всех без исключения категорий военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в том числе и для офицеров, действовала с 1 января 1993 г. и была установлена Законом Российской

Федерации «О статусе военнослужащих». Ранее аналогичная норма действовала для прапорщиков (мичманов) и военнослужащих сверхсрочной службы[87].

В случаях когда военнослужащий в первые пять лет военной службы имел право на служебное жилое помещение или общежитие, состоял в очереди на их получение и не был ими обеспечен, право на предоставление жилого помещения, не имеющего статус служебного, возникает с момента истечения первых пяти лет военной службы (не считая обучения в военном образовательном учреждении профессионального образования).

К сожалению, в вышеназванном Законе не говорится о том, с какого времени военнослужащие, продолжившие после пяти лет военную службу по контракту, должны учитываться в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Судебная практика идет следующим путем.

Как видно из материалов дела, прапорщик У. в июле 1987 г. был поставлен на очередь на получение жилья в г. Владивостоке. В 1994 г. он был переведен для прохождения службы в другую часть в том же городе и включен в список очередников на жилье с июля 1987 г.

В январе 1998 г. жилищная комиссия, рассматривая вопросы о выделении жилья очередникам, в отношении У. такой вопрос не рассматривала, хотя, по его мнению, он должен стоять первым в списке на получение 2-комнатной квартиры.

В жалобе, с которой У. обратился в военный суд, он требовал отмены решения жилищной комиссии и восстановления его в списках на получение жилья с июля 1987 г.

Суд, признав решение жилкомиссии и действия командира незаконными, обязал последнего восстановить У. в списках лиц, состоящих на учете на получение жилья с 15 мая 1992 г., отказав в удовлетворении требования о восстановлении его в списках 1987 г. за необоснованностью.

Военный суд флота данное решение оставил без изменения.

В протесте председателя Военной коллегии ставился вопрос об отмене судебных решений в части отказа в удовлетворении требований У. по следующим основаниям.

Отказывая заявителю, указывалась в протесте, суды пришли к выводу о том, что военнослужащие, проходящие службу по контракту с 1993 г., а прапорщики и мичманы и ранее, могут быть по месту службы поставлены на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий только после первых пяти лет военной службы.

Основным доводом в пользу указанного вывода, по мнению судов, является содержание п. 5 постановления ЦК КПСС и СМ СССР от 8 декабря 1980 г. № 1131, где указано, что прапорщикам, мичманам и военнослужащим сверхсрочной службы на первые пять лет службы в этом качестве должны предоставляться общежитие или служебная жилая площадь. В течение этого срока за ними сохраняется право на жилую площадь, которую они занимали до поступления на военную службу. Суд также руководствовался ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», в которой данный порядок установлен для всех категорий военнослужащих.

Таким образом, данные нормы Закона регламентируют лишь порядок предоставления жилья. У. же, не имеющий жилья для постоянного проживания, в своей жалобе ставил вопрос о восстановлении его в списках лиц, нуждающихся к получении квартиры, а не о предоставлении ему жилого помещения в первые пять лет службы.

Восстановление У. в списках лиц, состоящих на учете на получение жилья с 15 мая 1992 г., а не с июля 1987 г., нарушает его право на жилище, предусмотренное ст. 40 Конституции Российской Федерации.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 27 августа 1998 г. № 2н-289/98)

Военнослужащие, которые после увольнения с военной службы по контракту повторно на нее поступили, имеют разные права на обеспечение жилой площадью в зависимости от их состава.

Офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г., повторно поступившие на военную службу по контракту, обеспечиваются жилой площадью на общих основаниях лишь после пяти лет военной службы. Срок военной службы, дающий право на обеспечение жилой площадью на общих основаниях, исчисляется суммарно, с учетом срока службы до увольнения.

Прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы в указанных случаях обеспечиваются на весь срок военной службы только служебными жилыми помещениями (абз. 7 п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Предоставление жилых помещений военнослужащим должно производиться в порядке очередности, с учетом норм и льгот, установленных жилищным законодательством, в соответствии с правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, установленными действующим законодательством и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых дислоцирована воинская часть.

Предоставление жилых помещений военнослужащим производится с учетом льготной очередности лиц, имеющих право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений, а также права на дополнительную жилую площадь отдельных категорий военнослужащих и с учетом членов их семей.

Порядок обеспечения жилыми помещениями в закрытых и обособленных военных городкахПорядок обеспечения жилыми помещениями в закрытых и обособленных военных городках

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 6 мая 1983 г. № 405 военнослужащим Вооруженных Сил, пограничных и внутренних войск жилые помещения, находящиеся в обособленных военных городках при воинских частях, расположенных вне черты населенных пунктов, и в закрытых военных городках с системой пропусков, расположенных в населенных пунктах, предоставляются по распоряжению командования соответствующих воинских частей.

В закрытых и обособленных военных городках, находящихся в ведении органов ФСБ России, предоставление жилых помещений военнослужащим этих органов производится по распоряжению руководства соответствующего органа. Предоставление жилых помещений в домах государственного жилого фонда производится в пределах норм

---

[87] См. п. 5 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О переселении из закрытых военных городков лиц, утративших связь с Вооруженными Силами СССР и органами Комитета государственной безопасности СССР, и о порядке обеспечения жилой площадью прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы» от 8 декабря 1980 г. № 1131.

жилой площади, установленных действующим законодательством, — от 9 до 12 кв. м жилой площади на одного человека (если иное не установлено территориальными Правилами). В случае когда на ранее занимаемой сотрудником жилой площади остаются другие члены семьи и родные (при отселении), размер жилой площади на каждого остающегося не должен превышать нормы, установленной ст. 38 ЖК РСФСР, с учетом имеющегося права на дополнительную жилую площадь. Улучшение жилищных условий семьям сотрудников, имеющим дома или квартиры на праве собственности, производится путем заключения договора купли-продажи или предоставления в пользование жилого помещения в доме государственного жилого фонда, с учетом жилой площади, имеющейся у семьи сотрудника на праве собственности.

Члены семей военнослужащихЧлены семей военнослужащих

В ЖК РФ, так же, как ранее в ЖК РСФСР, не содержится определение понятия «семья». В некоторых монографиях указывается, что семья — это группа лиц, связанных родством или свойством, совместным проживанием в данном жилище и общим бюджетом либо единством расходов по оплате квартиры[88]. Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права — семейном, гражданском, жилищном, военном и т. д.

В практике органов военного управления, воинских частей и организаций, очень часто возникает вопрос, какое содержание вкладывается в понятие «член семьи» применительно к жилищным правам военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей.

В соответствии с п. 5 ст. 2 Федерального закона «О статусе военнослужащих» к членам семей военнослужащих, на которых распространяются в том числе и жилищные гарантии, предусмотренные указанным Законом, относятся: супруга (супруг); несовершеннолетние дети; дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет; дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения; лица, находящиеся на иждивении военнослужащих.

Однако предусмотренные Федеральным законом «О статусе военнослужащих» жилищные льготы распространяются на указанных в нем членов семей военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, если иное не предусмотрено другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Иное имеет место в российском законодательстве. Так, ЖК РСФСР к членам семьи нанимателя относит его супруга, их детей и родителей. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство (ч. 2 ст. 53 ЖК РСФСР).

ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма отнесены: проживающие совместно с ним его дети, супруг (супруга) и родители *данного нанимателя*. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях иные граждане, могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи (ст. 69 ЖК РФ).

В чем заключаются отличия? Во-первых, ЖК РФ предусмотрено, что правом на вселение в жилое помещение по договору социального найма в качестве члена семьи обладают только граждане Российской Федерации, т. е. государство свои обязательства по жилищному обеспечению в указанной форме исполняет только перед российскими гражданами. Следовательно, иностранные граждане, в том числе из ближнего зарубежья (страны СНГ), не могут быть учтены в составе лиц для расчета размера жилой площади, предоставляемой по социальному найму. Это, прежде всего, касается распространенных случаев, когда к российским военнослужащим переезжают из ближнего зарубежья их родственники (как правило, родители). Для того чтобы указанным лицам рассчитывать на получение социального жилья, им необходимо получить статус российского гражданина, т. е. стать гражданином Российской Федерации.

Во-вторых, к членам семьи относятся только собственные дети нанимателя. Для того чтобы в качестве таковых юридически считались дети его супруга (супруги), они должны быть установленным порядком усыновлены (удочерены). К членам семьи нанимателя относятся только его родители, но не родители супруги (супруга), которые относятся к другим родственникам и, следовательно, для них другой порядок вселения.

В-третьих, граждане Российской Федерации могут быть признаны членами семьи, если они вселены нанимателем в таком качестве. Неудачность указанной формулировки заключается в том, что она не учитывает категорию граждан, которые не имеют жилых помещений, и, следовательно, им некуда вселять граждан для признания их членами семьи. По нашему мнению, редакция ЖК РСФСР в этом отношении была более удачна, поскольку она дает два конкретных критерия отнесения указанных лиц к членам семьи: совместное проживание (независимо от наличия жилой площади) и ведение общего хозяйства с нанимателем. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя (ст. 70 ЖК РФ).

Для решения вопроса о записи иждивенцев в личное дело военнослужащий подает рапорт по команде с приложением к нему документов, подтверждающих нетрудоспособность иждивенцев (справку о возрасте или инвалидности), и документов, подтверждающих то, что основным источником средств к существованию иждивенцев является материальная помощь военнослужащего (справка о размере получаемой пенсии, наличии других детей, характере и размере оказываемой ими материальной помощи родителям). В отношении родителей жены, кроме того, к рапорту прилагается справка об их местожительстве. Родители жены, проживающие отдельно от военнослужащего, в

---

[88] См.: *Бронер Д.Л. и др.* Статистика жилищного и коммунального хозяйства. — М., 1979. — С. 172.

число иждивенцев графы 21 послужного списка личного дела военнослужащего не записываются, независимо от состояния на иждивении военнослужащего. Запись сведений об иждивенцах производится на основании приказа по строевой части[89].

Факт нахождения на иждивении при отсутствии подтверждающих документов может устанавливаться в судебном порядке, если установление этого факта в ином порядке не представляется возможным. Выдача соответствующим органом (в частности, жилищно-эксплуатационной организацией) справки о том, что, по имеющимся данным, лицо не состояло на иждивении, также не исключает возможности установления в судебном порядке факта нахождения на иждивении[90].

Льготный порядок предоставления жилых помещенийЛьготный порядок предоставления жилых помещений

Необходимо учитывать, что с введением в действие ЖК РФ отменяется льготный порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма, за исключением случаев, предусмотренных ч. 1 ст. 57 ЖК РФ. Вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим и нуждающимся в жилых помещениях гражданам, ранее проживавшим в жилых помещениях, которые стали непригодными для проживания в результате аварийного состояния, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации и ремонту или реконструкции не подлежат, и некоторым другим категориям граждан.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

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

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

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Указанный порядок применяется к отношениям, которые возникли как до, так и после введения в действия ЖК РФ. Для лиц, которые ранее введения в действия ЖК РФ были включены в льготные очереди (на первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений) не сохраняется прежний порядок, так как прекращается действие ст. 36 «Первоочередное предоставление жилых помещений») и ст. 37 («Внеочередное предоставление жилых помещений») ЖК РСФСР. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных ЖК РФ случаев внеочередного предоставления. *Это правило действует, если иной порядок для лиц, которым предоставляется жилье по договору социального найма, не указан в каком-либо законе, как это предусматривает ч. 3 ст. 49 ЖК РФ (например, п. 3 ст. 19 Федерального закона «О статусе судей в Российской Федерации» предусматривает внеочередной порядок жилищного обеспечения судьи; аналогичная норма п. 4 ст. 44 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» предусмотрена для прокурорских работников).*

Дискуссионным остается вопрос о том, подлежит или не подлежит применению ранее установленный порядок, согласно которому граждане, имеющие право на первоочередное предоставление жилых помещений, включались в отдельные списки (ст. 33 ЖК РСФСР). По нашему мнению, прежний порядок может быть сохранен в определенных случаях для лиц, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г., поскольку:

— граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК РФ (ст. 6 Вводного закона);

— жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если *иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации* (курсив мой. — *А.К.*).

Следовательно, для сохранения первоочередного порядка необходимо, чтобы соблюдались два условия:

---

[89] См. подп. «р» п. 5 Правил составления и ведения личных дел офицерского состава, прапорщиков, мичманов, военнослужащих сверхсрочной службы СА и ВМФ — приложение № 5 к Наставлению по учету личного состава СА и ВМФ 1982 г. Решением Верховного Суда Российской Федерации от 20 августа 2002 г. № ВКПИ 02-85 данный подпункт в части, касающейся перечня лиц, относящихся к членам семьи и находящихся на иждивении военнослужащего, признан незаконным (недействующим), т. е. круг лиц, вносимых в личное дело военнослужащего, не ограничивается наличием между ними родственных отношений, а определяется законодательством, в том числе жилищным.

[90] См. п. 4 постановления Пленума Верховного Суда СССР «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение»
от 21 июня 1985 г. № 9.

1) такой порядок должен быть предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации;

2) предоставление жилых помещений должно осуществляться из жилищного фонда Российской Федерации или субъекта Российской Федерации.

Военнослужащие, имеющие право на первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений, включаются в отдельные списки.

Перечень оснований предоставления жилых помещений во внеочередном и первоочередном порядке рассмотрен во втором разделе настоящего издания. Некоторые особенности установлены ведомственными нормативными правовыми актами.

Примерными правилами решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации (п. 4.2) установлено, что в первую очередь жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий:

а) инвалидам Великой Отечественной войны и членам семей погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам;

б) Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, Героям Социалистического Труда, а также сотрудникам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

в) сотрудникам, в составе семей которых имеются лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в Списке заболеваний (приказ министра здравоохранения СССР от 28 марта 1983 г. № 330 и дополнения к нему);

г) сотрудникам, пребывавшим в составе действующей армии в период Великой Отечественной войны и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам Великой Отечественной войны, а также принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР;

д) сотрудникам, награжденным знаком «Почетный сотрудник государственной безопасности»;

е) инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих;

ж) семьям погибших или пропавших без вести, военнослужащих, умерших вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР и Российской Федерации или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

з) сотрудникам, выполнявшим интернациональный долг на территории Республики Афганистан, а также в других странах, где в период их пребывания велись боевые действия, имеющим удостоверение о праве на льготы;

и) семьям сотрудников, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина по спасению человеческой жизни, по охране государственной собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая;

к) сотрудникам, безупречно проходящим военную службу или добросовестно проработавшим в органах государственной безопасности 20 и более лет в календарном исчислении, по рекомендации трудового или воинского коллектива;

л) имеющим многодетные семьи (трех и более детей в возрасте до 18 лет) и одиноким матерям;

м) семьям при рождении близнецов;

н) участникам ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»), а также сотрудникам из подразделений особого риска, имеющим удостоверение о праве на льготы;

о) имеющим в составе семьи детей (в возрасте до 16 лет), больных СПИДом;

п) другим категориям сотрудников в случаях, предусмотренных законодательством и территориальными Правилами.

Законом не предусмотрено преимущество какой-либо из перечисленных выше категорий первоочередников. Все они имеют одинаковое право на первоочередное получение жилья. В то же время весьма важным является вопрос об очередности предоставления жилых помещений военнослужащим, состоящим в общем списке нуждающихся в улучшении жилищных условий и в списке на первоочередное предоставление жилых помещений.

В ряде федеральных органов исполнительной власти данный вопрос урегулирован ведомственными нормативными правовыми актами. Состоящие на учете нуждающихся и имеющие право на первоочередное улучшение жилищных условий военнослужащие ФСБ России, в том числе и пограничных органов, в порядке очередности обеспечиваются жилыми помещениями в следующие рекомендуемые сроки:

а) инвалиды Великой Отечественной войны I и II групп и приравненные к ним в установленном порядке лица — по истечении одного года;

б) военнослужащие, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных в боевых действиях либо при исполнении других обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, — по истечении одного года;

в) лица, страдающие активной формой туберкулеза с выделением туберкулезной палочки, — по истечении одного года;

г) матери, которым присвоено звание «Мать-героиня», — по истечении одного года;

д) при рождении близнецов — по истечении одного года;

е) имеющие в семье четырех и более детей — по истечении одного года;

ж) имеющие в семье трех детей в возрасте до 18 лет — по истечении трех лет при проживании в общих квартирах и четырех лет — при проживании в отдельных квартирах (если иное не установлено территориальными Правилами).

Для военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации данный вопрос нормативно определен Инструкцией о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, согласно которой военнослужащим, имеющим право на первоочередное обеспечение жильем, жилое помещение предоставляется ранее лиц, принятых на учет в том же году, но не имеющих права на льготное получение жилья (п. 40).

Законность действий руководителей федеральных органов исполнительной власти по установлению порядка льготного обеспечения жилой площадью подтверждена решениями судебных инстанций. Например, министр обороны Российской Федерации, в соответствии со ст. 13 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики Российской Федерации» (утратил силу с 1 марта 2005 г.) полномочен определять порядок и условия предоставления военнослужащим жилых помещений, в том числе распределять имеющееся жилье между лицами, находящимися в различных списках нуждающихся, в определенных пропорциях[91].

Право на первоочередное получение жилого помещения имеет сугубо личный характер, оно не может быть передано другому лицу, не пользующемуся подобной льготой.

Военнослужащие, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения, могут реализовать его и повторно, если сохранилось основание для такой жилищной льготы. Например, военнослужащий, участник боевых действий в Афганистане, при переводе к новому месту службы имеет право на первоочередное получение жилого помещения.

Право на внеочередное обеспечение жилой площадью предоставляется гражданам в соответствии со ст. 57 ЖК РФ, которая не является исчерпывающей.

Примерными правилами решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации установлено (п. 4.3), что вне очереди жилое помещение предоставляется:

а) сотрудникам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало не пригодным для проживания;

б) сотрудникам, окончившим аспирантуру, клиническую ординатуру, высшие, средние специальные, профессионально-технические и иные учебные заведения и направленным в порядке распределения на работу (службу) из других местностей (при наличии в направлении оговоренных условий по предоставлению жилой площади);

в) военнослужащим, ставшим инвалидами I группы вследствие ранения, контузии или увечья, полученных в боевых действиях либо при исполнении других обязанностей военной службы на территории Республики Афганистан или в других странах;

г) сотрудникам, имеющим другие основания, предусмотренные законодательством.

Требования, предъявляемые к предоставляемым военнослужащим жилым помещениям, не имеют особенностей и указаны ранее.

Право на дополнительную жилую площадь Право на дополнительную жилую площадь

В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» правом на дополнительную жилую площадь обладают офицеры в воинском звании «полковник», ему равном и выше, проходящие военную службу либо уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, а также командиры воинских частей, военнослужащие, имеющие почетные звания Российской Федерации, военнослужащие — преподаватели военных образовательных учреждений профессионального образования, военных кафедр при государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования, военнослужащие — научные работники, имеющие ученые степени или ученые звания (п. 8 ст. 15). Указанные категории имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения размером не менее 15 кв. м и не более 25 кв. м.

В связи с вышеизложенным представляется целесообразным сделать некоторые пояснения.

1. Понятия «*воинская часть*» и «*войсковая часть*» имеют существенные различия. Инструкцией о порядке определения, организации и ведения учета действительных и условных наименований органов военного управления, объединений, соединений, воинских частей и организаций Вооруженных Сил Российской Федерации от 12 апреля 2001 г. определен перечень штабов, управлений, воинских частей и учреждений, которым присваиваются наименования «войсковая часть».

Боевые уставы видов Вооруженных Сил, Наставление по оперативной службе штабов к части, как основной тактической и административно-хозяйственной единице Вооруженных Сил, относят полк (корабль).

Постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г. (подп. «в» п. 1), а также ранее действовавшее Положение о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденное постановлением Совета Министров СССР от

---

[91] См. решение Верховного Суда Российской Федерации от 31 мая 2001 г. № ВКПИ 01-40 и определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 августа 2001 г. № КАС 01-250.

17 февраля 1981 г. № 193 (п. 27) правом на дополнительную жилую площадь наделяло командиров отдельных воинских частей.

Воинская часть — это организационно-самостоятельная боевая и административно-хозяйственная единица во всех видах Вооруженных Сил. К воинским частям относятся все полки, корабли 1, 2 и 3 рангов, отдельные батальоны (дивизионы, эскадрильи), не входящие в состав полков, а также отдельные роты, не входящие в состав батальонов и полков[92].

Согласно ст. 124 УВС ВС РФ командир отдельного батальона (корабля 2 ранга) в мирное и военное время выполняет свои обязанности применительно к обязанностям командира полка (корабля 1 ранга). Сравнительная таблица дисциплинарных прав по типовым должностям военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации (приложение 1 к ДУ ВС РФ) сопоставляет по типовым должностям: командира отдельного батальона (дивизиона, авиаэскадрильи) — с командиром корабля 2 ранга (дивизиона кораблей 3 ранга), а командира отдельной роты — с командиром корабля 3 ранга (дивизиона кораблей 4 ранга).

Поскольку нормативное закрепление понятия воинской части отсутствует, а знака тождества между понятием «воинская часть» и «войсковая часть» ставить нельзя, то можно сделать вывод, что в данном случае к командирам воинских частей относятся командиры отдельных рот (кораблей 3 ранга), не входящих в состав батальонов и полков, командиры отдельных батальонов (дивизионов, авиаэскадрилий, кораблей 2 ранга), им равные и вышестоящие командиры.

2. К *военным образовательным учреждениям профессионального образования* относятся высшие военно-учебные заведения, являющиеся государственными военными образовательными учреждениями высшего профессионального образования, реализующими в соответствии с лицензией военные образовательные программы высшего профессионального образования[93], средние военно-учебные заведения, являющиеся государственными военными образовательными учреждениями среднего профессионального образования[94].

В системе Министерства обороны Российской Федерации высшими военно-учебными заведениями являются военные академии, военные университеты, военные институты, военные училища.

К средним военно-учебным заведениям относятся средние военные авиационно-технические училища.

Курсы и факультеты переподготовки и повышения квалификации осуществляют дополнительное образование и к образовательным учреждениям профессионального образования не относятся[95].

Суворовские военные, Нахимовское военно-морское, Военно-музыкальное училища, кадетские колледжи и кадетские корпуса являются образовательными учреждениями основного общего, среднего (полного) общего образования с дополнительными образовательными программами, направленными на проведение военной подготовки (среднего профессионального образования с военно-музыкальной направленностью) несовершеннолетних граждан мужского пола, и к числу военных образовательных учреждений профессионального образования не относятся. Они призваны подготовить суворовцев, нахимовцев и воспитанников к поступлению в военно-учебные заведения и к последующей военной службе в офицерском звании[96].

3. Порядок присуждения научным работникам ученых степеней установлен Положением о порядке присуждения ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 января 2002 г. № 74.

Присвоение ученых званий профессора по кафедре и доцента по кафедре осуществляется в соответствии с Положением о порядке присвоения ученых званий, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 марта 2002 г. № 194. В Вооруженных Силах Российской Федерации действует Инструкция о порядке представления к присвоению ученых званий военнослужащих и лиц гражданского персонала Вооруженных Сил Российской Федерации, утвержденная приказом министра обороны Российской Федерации от 12 февраля 2004 г. № 44.

Ученые степени могут присуждаться, а ученые звания — присваиваться лицам, которые имеют глубокие профессиональные знания и научные достижения в определенной отрасли науки.

Ученая степень доктора наук присуждается Высшей аттестационной комиссией (ВАК) на основании ходатайства диссертационного совета, принятого после публичной защиты диссертации соискателем, имеющим высшее или послевузовское профессиональное образование, и с учетом заключения соответствующего экспертного совета ВАКа.

Ученая степень кандидата наук присуждается диссертационным советом на основании публичной защиты диссертации соискателем, имеющим высшее или послевузовское профессиональное образование.

По представлению соответствующих ученых (научно-технических) советов научных, научно-исследовательских и научно-производственных организаций ученое звание профессора по специальности присваивается ВАКом.

Ученые звания профессора по кафедре и доцента по кафедре присваиваются лицам, обладающим педагогическим мастерством, имеющим глубокие профессиональные знания и профессиональные достижения, по результатам экспертизы аттестационных документов. Перечень воинских должностей, замещение которых является основанием

---

[92] См.: Военный энциклопедический словарь. — М., 1983. — С. 151.

[93] См. п. 1 Руководства по организации работы высшего военно-учебного заведения Министерства обороны Российской Федерации, утвержденного приказом министра обороны Российской Федерации от 12 марта 2003 г. № 80.

[94] См. Положение о средних военно-учебных заведениях Министерства обороны Российской Федерации, утвержденное приказом министра обороны Российской Федерации от 5 октября 1995 г. № 340.

[95] См. ст. 26 Закона Российской Федерации «Об образовании» (в редакции Федерального закона от 13 января 1996 г. № 12-ФЗ).

[96] См. п. 1 Положения о суворовских военных, нахимовских военно-морских училищах и кадетских (морских кадетских) корпусах и п. 1 Положения о военно-музыкальных училищах и музыкальных кадетских корпусах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 1996 г. № 696.

для представления военнослужащих к присвоению в установленном порядке ученых званий, изложен в приложении к Инструкции о порядке представления к присвоению ученых званий военнослужащих и лиц гражданского персонала Вооруженных Сил Российской Федерации (приложение № 2 к приказу министра обороны Российской Федерации от 12 февраля 2004 г. № 44).

Докторам наук и кандидатам наук выдаются дипломы, а профессорам по специальности, профессорам по кафедре и доцентам по кафедре — аттестаты установленного образца, единые на всей территории Российской Федерации.

Лица, которым ученые степени присуждены или ученые звания присвоены ошибочно, могут быть лишены этих степеней и званий соответственно ВАКом, как правило, на основании ходатайств (представлений), принятых диссертационными советами, где состоялась защита диссертаций, или учеными (научно-техническими) советами, возбудившими ходатайства о присвоении ученого звания.

Рассмотрение вопросов об обоснованности присуждения ученых степеней и присвоения ученых званий, решения по которым были приняты свыше десяти лет назад, органами аттестации не производится.

4. В целях поощрения граждан за высокое профессиональное мастерство и многолетний добросовестный труд Указом Президента Российской Федерации «Об установлении почетных званий Российской Федерации, учреждении положений о почетных званиях и описания нагрудного знака к почетным званиям Российской Федерации» от 30 декабря 1995 г. № 1341 (с изменениями и дополнениями) утверждены почетные звания Российской Федерации и нагрудный знак к почетным званиям[97]. Награждение государственными наградами, к которым относятся и почетные звания, производится по представлению соответствующих органов, в которых предусмотрена военная служба (служба), предприятиями, учреждениями и организациями, общественными и другими организациями. Для представления к награждению заполняется наградной лист и составляется соответствующее ходатайство.

Нагрудный знак к почетному званию вручается награжденному не позднее двух месяцев со дня вступления в силу Указа Президента Российской Федерации о награждении.

По поручению Президента Российской Федерации и от его имени награды могут вручать:

— руководители федеральных органов государственной власти;

— руководитель Службы государственных наград Президента Российской Федерации;

— руководители органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

— полномочные представители Президента Российской Федерации;

— послы Российской Федерации;

— военачальники — от командиров дивизий и им равных.

Президент Российской Федерации может поручить вручение государственных наград и иным лицам.

За офицерами в воинском звании полковника, ему равном и выше, уволенными с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, сохраняется право на дополнительную общую площадь жилого помещения. Ранее постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О праве пользования дополнительной жилой площадью» от 28 февраля 1930 г. (подп. «в» п. 1), а также Положение о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденное постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 г. № 193 (п. 27), сохраняли право на дополнительную жилую площадь после увольнения в запас или в отставку лицам офицерского состава в воинском звании полковника, ему равном и выше, причем независимо от основания увольнения.

Сверх норм жилой площади дополнительная жилая площадь или дополнительная комната предоставляется и некоторым другим ранее указанным категориям военнослужащих.

Правовая неотложка

На основании каких документов предоставляется право на дополнительную жилую площадь?

Право на дополнительную жилую площадь по общему правилу подтверждается специальным удостоверением.

В некоторых случаях удостоверения на пользование дополнительной жилой площадью не выдаются:

1) научным работникам, имеющим ученые степени и звания, так как основанием пользования дополнительной жилой площадью служит диплом о присуждении ученой степени кандидата или доктора наук либо аттестат о присвоении звания доцента или профессора;

2) военнослужащим, Героям Российской Федерации, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» трех степеней, заслуженным деятелям науки и искусства, народным и заслуженным артистам республики, так как это право подтверждают удостоверение о занимаемой должности, удостоверение о звании, присвоенном в установленном законом порядке, или грамота (орденская книжка) о награждении орденом.

В отношении лиц, страдающих заболеваниями, дающими им право пользования дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью, вышеназванное право подтверждается справкой учреждения здравоохранения.

Каков порядок предоставления жилой площади взрослым детям военнослужащих, убывающих к новому месту службы?

По просьбе военнослужащего, переведенного к новому месту военной службы, удерживающего по предыдущему месту военной службы жилое помещение, состоящее на учете в КЭЧ района, в котором остаются проживать имеющие право на часть жилого помещения совершеннолетние члены семьи, а также иные лица, проживающие совместно с

---

[97] Перечень почетных званий, входящих в систему государственных наград, определен Положением о государственных наградах Российской Федерации (в редакции Указа Президента Российской Федерации от 6 января 1999 г. № 19).

ним, с письменного их согласия, по решению командующих войсками военных округов, флотами (флотилией) им может быть предоставлено другое жилое помещение в части, причитающейся от общей площади жилого помещения. По центральным органам военного управления, военно-учебным заведениям, дислоцированным в Москве и в Московской области, воинским частям центрального подчинения и не состоящим на обеспечении жилыми помещениями в военных округах, решения по этим вопросам принимают заместители министра обороны Российской Федерации, главнокомандующие видами Вооруженных Сил Российской Федерации и командующие родами войск, которым они подчинены.

Размер предоставляемого жилого помещения должен быть не менее установленной нормы общей (жилой) площади на одного человека, при которой осуществляется постановка на учет нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), но не более размера предоставления общей (жилой) площади на одного человека, установленного субъектами Российской Федерации, с учетом льгот, установленных законодательством (п. 41 Инструкции, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации 2000 г. № 80).

Что такое сознательное ухудшение жилищных условий и каковы его последствия?

Статья 53 ЖК РФ «Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий» устанавливает, что граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

На практике под сознательным ухудшением гражданами (военнослужащими) жилищных условий, как правило, признаются действия (обмен, мена, раздел жилой площади, отчуждение имеющегося в собственности жилья), в результате которых на каждого проживающего стало приходиться менее учетной (учетно-постановочной) нормы жилой площади, в целях получения социального жилья. Не являются ухудшением жилищных условий регистрация по месту жительства супругов, детей и нетрудоспособных родителей и иных родственников при условии, если по месту предыдущего места жительства они не имели жилой площади на праве собственности, либо имели жилую площадь на праве собственности, но размер доли был менее социальной нормы площади жилья (в Москве — 18 кв. м), либо проживали по договору найма, но были не обеспечены по социальной норме[98]. Такие лица, как правило, подлежат постановке на учет по истечении 5 лет после ухудшения жилищных условий.

Принятие на учет военнослужащих ФСБ России (в том числе и пограничных органов), у которых жилищные условия ухудшились в результате совершенного обмена или раздела жилой площади, вселения других лиц (кроме супругов, детей и нетрудоспособных родителей), если у лиц, проживающих совместно с супругами, детьми, нетрудоспособными родителями, по прежнему месту жительства образовались излишки (более 6 кв. м) жилой площади на одного человека, с учетом права на дополнительную площадь, производится по истечении 5 лет со времени ухудшения жилищных условий (если иное не установлено территориальными Правилами)[99].

Другой вариант правовых последствий сознательного ухудшения жилищных условий покажем на примере судебного дела.

По решению жилищной комиссии, утвержденному начальником гарнизона, офицеру П. была предоставлена трехкомнатная квартира.

Через полгода по решению той же жилищной комиссии, утвержденному также начальником гарнизона (но другим лицом), эта квартира была распределена семье капитана Б., имеющего троих детей, поскольку П. не сдал квартиру по прежнему месту службы, которая была приватизирована на имя его жены, вследствие чего ему не был выдан ордер на выделенную по новому месту службы квартиру.

По жалобе П. военный суд — в/ч 10706 последнее решение жилищной комиссии отменил, сославшись на требования п. 4 ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», согласно которым офицер и члены его семьи при сохранении за ними прежнего жилья имеют право при переводе к новому месту службы на получение служебного жилого помещения на период его службы в данной местности.

Указанное жилье П. должно быть предоставлено в первоочередном порядке в соответствии с п. «б» ст. 41 Закона Российской Федерации «О прокуратуре Российской Федерации», который на него распространялся. Данное решение было оставлено без изменения военным судом Балтийского флота.

В протесте председателя Военной коллегии ставился вопрос об отмене состоявшихся по данному делу судебных решений вследствие неправильного применения норм материального права и о вынесении нового решения.

Как видно из имеющихся материалов, указывалось в протесте, на заседании жилищной комиссии вопрос о предоставлении П. служебного жилого помещения, на которое он имел право претендовать, не ставился и не рассматривался.

Трехкомнатная квартира, которая была выделена П. на этом заседании, в тот момент к числу служебных не относилась, и могла быть предоставлена только в постоянное пользование, на что П. и его семья претендовать не могли, поскольку имели жилплощадь по прежнему месту службы.

Поэтому жилищная комиссия по истечении длительного срока приняла обоснованное решение о перераспределении оспариваемой квартиры офицеру, имеющему право на получение жилья, в постоянное пользование.

Последнее решение жилищной комиссии никакие права П. не нарушило, поскольку оспариваемая квартира никогда к числу служебных не относилась, а для отнесения ее к таковым необходимо специальное решение местных органов исполнительной власти, которого в материалах дела нет.

Военная коллегия отменила состоявшиеся решения по делу в связи с неправильным применением норм материального права и признала жалобу П. на последнее решение жилищной комиссии необоснованной и не подлежащей удовлетворению, а решение о выделении этой квартиры другому офицеру законным.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по делу 4Н-329/94)

---

[98] См. п. 2 Рекомендаций по применению Положения о порядке постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилья в городе Москве (утверждены распоряжением Комитета муниципального жилья г. Москвы от 20 мая 1998 г. № 119).

[99] См. п. 3.4 Примерных правил решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации.

Каков порядок предоставления жилой площади военнослужащим в связи с расторжением брака?

Как следует из разъяснения Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны Российской Федерации (ГлавКЭУ МО) 1985 г. № 147/2/22537, военнослужащие, расторгнувшие брак, не приобретают права на получение другой жилой площади в обычном порядке. Им необходимо непосредственно при разводе добиваться раздела жилого помещения, а при невозможности раздела — его обмена, в том числе принудительного обмена в судебном порядке, на помещения в разных домах (квартирах), обращаясь при необходимости к командованию и в квартирно-жилищные органы за содействием и помощью в подборе жилых помещений для обмена. Те из указанных военнослужащих, которые оставляют жилую площадь после расторжения брака бывшим супругам или по другим причинам, лишаются права на приходящуюся часть жилой площади.

В соответствии с указаниями ГлавКЭУ МО от 9 января 2001 г. № 147/3/4/26 военнослужащие, обеспеченные жилыми помещениями и впоследствии расторгнувшие брак, могут получить другое помещение, в том числе по месту военной службы, только в случае признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Только с соблюдением указанных условий и с учетом п. 41 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации (приказ министра обороны Российской Федерации 2000 г. № 80) по ходатайству жилищных комиссий, командования решениями командующих войсками округов (флотами), а по центральным органам военного управления, дислоцированным в Москве и Московской области, воинским частям центрального подчинения, не состоящим на обеспечении жилыми помещениями в военных округах, — по решению заместителей министра обороны Российской Федерации, главнокомандующих видами Вооруженных Сил Российской Федерации и командующих родами войск, которым они подчинены, данным военнослужащим может предоставляться другая жилая площадь[100]. Они могут решать свой жилищный вопрос также путем вступления в жилищно-строительные кооперативы.

К ходатайству командования воинской части (учреждения) на имя командующего войсками округа (флотом) прилагаются:

— рапорт военнослужащего по команде;

— копия свидетельства о разделе (лишении) жилой площади;

— справка об обследовании жилищных условий.

Проиллюстрируем изложенное на материалах конкретного судебного дела.

Согласно материалам дела в 1986 г. Д. на семью из четырех человек была предоставлена квартира в г. Иркутске. После расторжения брака Д. выехал из этой квартиры и решением районного народного суда от 14 мая 1993 г. по иску бывшей жены был признан утратившим право пользования указанным жилым помещением в связи с отсутствием в нем без уважительных причин свыше шести месяцев.

В июне 1993 г. Д. был включен в список военнослужащих воинской части, нуждающихся в жилой площади, а в апреле 1994 г. заключил новый брак с К., у которой от него имеется малолетняя дочь. К. является военнослужащей и обеспечена по месту службы однокомнатной служебной квартирой, в которой проживает с ребенком.

В январе 1995 г. воинской части были выделены три квартиры в новом доме. 31 января жилищная комиссия и командир части приняли решение предоставить двухкомнатную квартиру офицеру А., стоявшему в очереди на получение жилья с октября 1993 г. После этого А., не имевшему другого жилого помещения, было разрешено вселиться в предоставленную квартиру до сдачи дома в эксплуатацию.

При распределении жилой площади кандидатура Д. не рассматривалась, поскольку, как пояснили в суде командир части и председатель жилищной комиссии, этот военнослужащий не подтвердил надлежащим образом свое право на получение жилой площади и в список был включен необоснованно.

Полагая, что его право на жилище нарушено, Д. обратился с жалобой в суд, который, рассмотрев дело, признал незаконным распределение жилых помещений в воинской части и возложил на командира и жилищную комиссию части обязанность решить вопрос о предоставлении Д. квартиры, по которой было принято решение о ее предоставлении офицеру А.

Военный суд округа, рассмотрев в кассационном порядке дело по жалобе командира воинской части, оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Военная коллегия по протесту председателя отменила вынесенные по делу судебные решения и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Удовлетворяя жалобу Д. на действия командира и жилищной комиссии части, военный суд исходил из того, что, поскольку ранее предоставлявшаяся ему квартира разделу не подлежала и по решению народного суда была оставлена за его прежней семьей, он считался фактически сдавшим прежнее жилье и поэтому вновь приобрел право на получение нового жилого помещения по месту службы.

Однако такой вывод вызывает сомнение. Д. в 1986 г. уже реализовал право на получение жилого помещения по месту службы. Сам факт оставления квартиры бывшей семье не мог служить основанием для повторной реализации этого права. Новое жилое помещение могло быть предоставлено Д. в случае признания его нуждающимся в улучшении жилищных условий или в случае утраты возможности пользоваться ранее полученной квартирой по независящим от него обстоятельствам. Однако в деле отсутствуют сведения, подтверждающие, что Д. по прежнему месту жительства нуждался в улучшении жилищных условий либо не имел возможности сохранить там за собой приходившуюся на него долю жилой площади путем ее обмена (ст.ст. 67, 68 ЖК РСФСР) или изменения договора найма (ст.ст. 85, 86 ЖК РСФСР). Утверждение военного суда о том, что согласно справке КЭЧ данная квартира разделу не подлежала, не соответствует содержанию этого документа. Возможность пользоваться ранее предоставленной квартирой, как признал народный суд, Д. утратил ввиду отсутствия там по неуважительным причинам.

Не имеется в деле данных и о нуждаемости в улучшении жилищных условий второй жены Д. Согласно п. 1 ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» в течение первых пяти лет военной службы она имеет право только на служебное жилое помещение, а затем приобретает право на получение жилого помещения для постоянного проживания на всех членов семьи, в том числе и на мужа.

Кроме того, сделав в решении вывод, что Д. стоял в очереди на получение жилья перед офицером А., суд не дал оценки имеющемуся в деле сообщению командира воинской части о том, что право на получение жилья в гарнизоне у офицера А. возникло не с октября 1993 г., как указано в списке военнослужащих, нуждающихся в жилье, а с июня 1991 г., т. е. значительно раньше, чем в очередь был включен Д.

Таким образом, обстоятельства, которые суд посчитал установленными и на основе которых сделал вывод о нарушении жилищной комиссией и командиром части права Д. на жилище, фактически остались недоказанными и, следовательно, судебное решение по делу является необоснованным, т. е. вынесенным с нарушением ст.ст. 56 и 192 ГПК РСФСР.

---

[100] См. подробнее: *Кондратюк Б.А.* Развод «жилым метрам» не помеха // Право в Вооруженных Силах. — 2003. — № 1. — С. 12—13.

(Гражданское дело в связи с жалобой офицера Д. на действия командира и жилищной комиссии воинской части от 24 апреля 1997 г. № 3н-72/97)

Каким образом может быть решен вопрос о предоставлении жилых помещений совершеннолетним детям военнослужащих, убывающих к избранному месту жительства в связи с увольнением в запас или отставку?

Предоставление жилой площади в указанных случаях может производиться по решению командующих войсками военных округов в размере приходящейся части жилой площади на всех постоянно проживающих, но не более установленной нормы.

Если приходящаяся на совершеннолетних детей военнослужащих часть жилой площади окажется меньше установленной нормы, то в дальнейшем по вопросу улучшения жилищных условий они могут обратиться в органы исполнительной власти по месту жительства или по месту работы на общих основаниях.

В данной ситуации военнослужащий подает рапорт по команде.

К рапорту прилагаются:

— справка о проверке жилищных условий установленного образца;

— выписка из лицевого счета на всех членов семьи, выданная домоуправлением;

— справка с места работы детей, которым испрашивается жилая площадь, с указанием места работы и возможности предприятия (учреждения) предоставить им жилую площадь, а также причин, по которым им не может быть предоставлена жилая площадь.

По данному вопросу действует разъяснение ГлавКЭУ МО СССР от 27 ноября 1978 г. № 147/15/35192.

Каков порядок улучшения жилищных условий военнослужащим, состав семьи которых увеличился в связи с замужеством (женитьбой) их детей?

В данном случае улучшение жилищных условий должно производиться в обычном порядке, т. е. начиная с постановки на учет нуждающихся в жилых помещениях (улучшении жилищных условий), если их обеспеченность жильем на одного члена семьи ниже учетной (учетно-постановочной) нормы, установленной субъектом Российской Федерации, при соблюдении всех иных условий. Однако следует иметь в виду, что с 1 января 2005 г. военнослужащие, ранее не состоявшие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечиваются только служебными жилыми помещениями на весь срок военной службы. Следовательно, в данном случае им может быть предоставлена служебная жилая площадь или они имеют право встать на учет по месту жительства в органе местного самоуправления, если имеются основания, рассмотренные в первом разделе настоящего издания.

Порядок заселения жилой площадиПорядок заселения жилой площади

В отличие от ранее действовавшего порядка, когда заселение жилой площади производилось только по ордерам, заселение должно осуществляться только на основании договора найма жилого помещения, заключаемого на основании принятого уполномоченным органом решения о предоставлении конкретной семье конкретного жилого помещения.

Следовательно, в настоящее время не может применяться порядок выдачи ордеров на жилые помещения в военных городках или жилые помещения, относящиеся к ведомственному жилищному фонду Министерства обороны Российской Федерации (других федеральных органов исполнительной власти), вселение производится в особом порядке, установленном постановлением Совета Министров СССР «О порядке предоставления жилых помещений в военных городках и выдачи ордеров на эти помещения» от 6 мая 1983 г. № 405, а также Инструкцией о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации.

За исключением оформления ордера, в целом порядок оформления документов сохранится прежний. Для оформления документов на заселение жилой площади в квартирно-эксплуатационный орган предоставляются следующие документы:

— утвержденный список распределения жилых помещений по воинской части;

— выписки из протокола заседания жилищной комиссии воинской части (гарнизона);

— справки о сдаче жилых помещений в КЭЧ района. В справке о сдаче жилого помещения указывается информация о действиях, произведенных со справкой о сдаче жилого помещения по предыдущему месту военной службы. Если военнослужащий проживал в служебном жилом помещении или имел забронированное жилое помещение, представляется справка о сдаче им служебного или забронированного жилого помещения;

— паспорта (свидетельства о рождении) членов семьи, подлежащих включению в ордер, а также письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении ими после получения жилого помещения ранее занимаемой жилой площади;

— копии жилищного договора (для военнослужащих, обеспечиваемых служебными жилыми помещениями);

— копии финансового лицевого счета и выписки из домовых книг (поквартирной карточки) (для военнослужащих и членов их семей, зарегистрированных по месту жительства), выписки из личного дела военнослужащего о составе семьи, справки (заключения) учреждений здравоохранения, санэпидстанций, бюро технической инвентаризации о проверке жилищных условий (для военнослужащих и членов их семей, зарегистрированных по месту жительства), справки, подтверждающие место военной службы военнослужащих, и другие документы, относящиеся к решению данного вопроса.

Начальники КЭЧ районов при оформлении документов на жилое помещение запрашивают в КЭЧ района, выдавшей справку о сдаче жилья, по прежнему месту военной службы (жительства) военнослужащего подтверждение факта сдачи жилого помещения. Ответы на запросы направляются в течение трех дней после поступления обращения.

Для оформления документов на заселение жилых помещений, выделяемых центральным органам военного управления, воинским частям центрального подчинения и военно-учебным заведениям, дислоцированным в Московском гарнизоне, указанные выше документы представляются в Главное квартирно-эксплуатационное управление Министерства обороны Российской Федерации.

В связи с утратой ордером значения как основания вселения в жилое помещение, предоставленное в жилищном фонде социального использования, по ЖК РФ не подлежит применению сложившаяся судебная практика о признании ордера недействительным и выселении лиц, вселившихся по нему в конкретное жилое помещение. Ранее нарушение очередности предоставления гражданам жилых помещений могло служить основанием для признания ордера недействительным.

ЖК РФ не предусматривает оснований для расторжения договора социального найма в случае нарушения очередности предоставления жилых помещений из фонда социального использования.

Следовательно, граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и считающие, что жилое помещение должно быть предоставлено им, обращаться в суд с такими исками не могут, поскольку субъективного гражданского права на указанное в договоре найма жилое помещение они не имеют. ЖК РФ не устанавливает круга лиц, которые могут выступить с иском в таких случаях.

В то же время следует обратить внимание на ст. 11 ЖК РФ, которая регулирует вопросы защиты жилищных прав. Согласно указанной статье защита жилищных прав осуществляется различными способами, в частности, ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления (например, решение о предоставлении конкретного жилого помещения лицу с нарушением порядка очередности), нарушающий жилищные права участников жилищных отношений, может быть признан судом недействительным. В случае признания судом акта недействительным нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными ЖК РФ или другим федеральным законом, например, изменением жилищного правоотношения и др.

Ранее в ст. 48 ЖК РСФСР были установлены основания и порядок признания ордера на жилое помещение недействительным. Ордер мог быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РСФСР «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» от 26 декабря 1984 г. № 5 нарушение очередности предоставления гражданам жилых помещений может служить основанием для признания ордера недействительным. С заявлением о признании ордера недействительным по мотивам нарушения очередности предоставления жилых помещений, т. е. нарушения в таких случаях государственных или общественных интересов, в соответствии со ст. 45 ГПК РФ вправе обратиться прокурор. Граждане (военнослужащие), состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и считающие, что жилое помещение должно быть предоставлено им, обращаться в суд с такими исками не могут, поскольку субъективного гражданского права на указанное в ордере жилое помещение они не имеют.

Военный прокурор Ростовского-на-Дону гарнизона предъявил в суд иск к М. о признании ордера недействительным и выселении из однокомнатной квартиры без предоставления другого жилого помещения, поскольку указанное жилое помещение предоставлено с грубым нарушением закона ответчику, который проживал с семьей в 2-комнатной квартире и в улучшении жилищных условий не нуждался. Иск удовлетворен. По ходатайству прокурора судом вынесено частное определение о грубом нарушении закона при оформлении ордера на имя М., о злоупотреблении служебным положением воинских должностных лиц СКВО. Определение направлено командующему СКВО для принятия мер и для сведения — в Министерство обороны Российской Федерации, Главному военному прокурору Российской Федерации, военному прокурору СКВО.

Военный прокурор Мулинского гарнизона предъявил в Дзержинский городской суд Нижегородской области иск в интересах Гороховецкой КЭЧ к Д. о признании ордера недействительным и выселении. Суд установил, что ордер выдан на основании фиктивных документов, оформленных воинским должностным лицом войсковой части 00000 на имя Д., который никогда не проходил службу в этой части. Иск прокурора удовлетворен. Из дела по иску к Д. следует, что тем же должностным лицом были оформлены фиктивные документы для выдачи ордеров на получение квартир другим военнослужащим. Военным судом Мулинского гарнизона оформлявший ордера бывший майор К. осужден за получение взяток и злоупотребление служебным положением.

(Обзор судебной практики за 1997 год по гражданским делам, связанным с нарушением законодательства при обеспечении жильем военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей)[101]

Вселение граждан, не имеющих отношения к Министерству обороны Российской Федерации, в жилые помещения домов, расположенных в закрытых военных городках, в качестве постоянно проживающих с нанимателем не допускается.

Вселение в жилые помещения граждан, проживающих в домах, расположенных в закрытых военных городках, может быть разрешено начальником гарнизона по представлению начальника квартирно-эксплуатационной части района (гарнизона) нетрудоспособным гражданам Российской Федерации, находящимся на иждивении нанимателя. При вселении несовершеннолетних детей такого разрешения не требуется. Вселение допускается при условии

[101] См.: Право в Вооруженных Силах. — 1998. — № 5. — С. 58.

соблюдения требований законодательства о норме предоставления жилой площади на одного человека (ст. 50 ЖК РФ, ранее согласно ст. 38 ЖК РСФСР — 12 кв. м), кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

Воинские части, как правило, размещаются в военных городках. Весь казарменно-жилищный фонд Министерства обороны Российской Федерации учитывается органами квартирно-эксплуатационной службы. Жилые помещения в домах государственного, муниципального жилищного фонда, закрепленные за Министерством обороны Российской Федерации, закрепляются за теми воинскими частями гарнизона, в которых проходят военную службу проживающие в них военнослужащие. Этот ранее установленный порядок, по всей видимости, в связи с введением в действие ЖК РФ будет пересмотрен.

Жилые помещения, закрепленные за Министерством обороны, освободившиеся за выездом работников федеральных органов исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, предоставляются военнослужащим, проходящим военную службу по контракту в Вооруженных Силах Российской Федерации, за исключением жилых помещений, полученных этими органами за счет участия в жилищном строительстве Министерства обороны или в результате покупки.

Исключение составляют также случаи, когда занимаемая судьями Российской Федерации в домах государственного и муниципального жилищных фондов жилая площадь при ее освобождении предоставляется другим судьям либо работникам аппаратов судов, нуждающимся в улучшении жилищных условий[102], а также когда занимаемые прокурорами и следователями в домах государственного и муниципального жилищных фондов жилые помещения при их освобождении предоставляются другим прокурорам и следователям, нуждающимся в улучшении жилищных условий (п. 6 ст. 44 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»).

В практике возникают случаи, когда на освободившееся за выездом военнослужащего изолированное жилое помещение в квартире, где проживают несколько нанимателей, претендуют иные наниматели этой квартиры, не являющиеся военнослужащими. Суды становятся перед дилеммой: разрешать эти дела в соответствии со ст. 46 ЖК РСФСР (в настоящее время — ст. 59 ЖК РФ) и ст. 16 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г., которые устанавливают, что освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах, где проживают несколько нанимателей, должны предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых — гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека (при этом учитывается право на дополнительную жилую площадь), либо поступать согласно Федеральному закону «О статусе военнослужащих». Учитывая, что в отношении военнослужащих указанным Законом предусмотрена специальная норма, жилые помещения должны предоставляться военнослужащим. Условием для правильного разрешения дела является также установление факта закрепления жилых помещений в пользование за Министерством обороны Российской Федерации, другими федеральными органами, в войсках которых военнослужащие проходят военную службу, *что подтверждает их принадлежность к жилищному фонду Российской Федерации.*

Положения п. 5 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» были дважды рассмотрены Конституционным Судом Российской Федерации, который отметил следующее.

Возлагая на органы местного самоуправления обязанность по предоставлению освободившихся жилых помещений, ранее занимаемых военнослужащими и совместно проживающими с ними членами их семей, другим военнослужащим и членам их семей, оспариваемые положения п. 5 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» — в целях обеспечения баланса таких конституционно защищаемых ценностей, как самостоятельность местного самоуправления и защита прав военнослужащих, — не исключают участие органов местного самоуправления в распределении таких жилых помещений, что призвано гарантировать правомочия муниципального образования как собственника жилья; при этом самостоятельность местного самоуправления в распоряжении муниципальной собственностью не нарушается. Однако, несмотря на то, что содержание и использование муниципального жилищного фонда в силу закона относится к вопросам местного значения, вопросы обеспечения жильем военнослужащих и членов их семей как граждан, проживающих на территории соответствующего муниципального образования, имеют не только местное, но и общегосударственное значение, а потому должны решаться совместно государственными органами и органами местного самоуправления. Разрешение же вопроса о формах участия органов местного самоуправления в обеспечении жильем военнослужащих составляет прерогативу законодателя (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2003 г. № 453-О).

Военная служба, по смыслу ст. 59 и ст. 71 (п. «т») Конституции Российской Федерации, представляет собой особый вид федеральной государственной службы, что обусловливает и особый правовой статус военнослужащих, выражающийся, в частности, в порядке их жилищного обеспечения, которое осуществляется на основе специального законодательства и по специальным правилам. Федеральный закон «О статусе военнослужащих», устанавливающий основы государственной политики в области правовой и социальной защиты военнослужащих, предусматривает ряд государственных гарантий и компенсаций для военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Тем самым государство взяло на себя соответствующие публично-правовые обязательства в отношении указанной категории граждан.

Введение законодателем специальных условий предоставления военнослужащим жилых помещений само по себе не препятствует реализации права на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации) и не исключает возможность

---

[102] См. ст. 5 Федерального закона «О дополнительных гарантиях социальной защиты судей и работников аппаратов судов Российской Федерации».

его осуществления иными категориями граждан, в частности гражданским персоналом Вооруженных Сил Российской Федерации, в общем порядке, предусмотренном жилищным законодательством (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2004 г. № 170-О).

Правовая неотложка

В каком порядке производится заселение освободившихся в квартире жилых помещений?

Предоставление гражданам, в том числе военнослужащим, жилых помещений, которые освободились в квартирах, состоящих из нескольких комнат и занимаемых несколькими нанимателями, производится в особом порядке, установленном ст. 59 ЖК РФ «Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире».

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

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

При отсутствии в коммунальной квартире перечисленных граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

При отсутствии в коммунальной квартире всех ранее перечисленных граждан вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Глава 2. Жилищно-строительные (жилищные) кооперативы Глава 2. Жилищно-строительные (жилищные) кооперативы

Получение жилых помещений для проживания в домах жилищно-строительных (жилищных) кооперативов и индивидуальное жилищное строительство являются способами удовлетворения жилищных потребностей граждан, в том числе и военнослужащих.

В отличие от ЖК РСФСР, согласно ст. 111 которого *граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в жилищно-строительный кооператив* и получить в нем квартиру, ЖК РФ такое право не связывает с нуждаемостью в жилых помещениях.

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) образуется для строительства жилого дома и последующей его эксплуатации. ЖСК могут также приобретать жилые помещения, подлежащие капитальному ремонту и реконструкции. В отличие от ЖСК *жилищные кооперативы* (ЖК) создаются для приобретения у предприятий, объединений, организаций и органов местной администрации новых или капитально отремонтированных (или реконструированных) жилых домов и их последующей эксплуатации[103].

Согласно ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан *и (или) юридических лиц* на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. В отличие от прежнего законодательства в соответствии с ЖК РФ членами ЖК (ЖСК) могут быть юридические лица.

Правовая основа образования ЖСК (ЖК) возникла в 1958 г. с принятием Советом Министров СССР постановления «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» от 20 марта 1958 г. В дальнейшем было принято Положение о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков от 9 июля 1959 г.

Могут организовываться также молодежные ЖСК и ЖК, особенностью которых является то, что в члены таких кооперативов принимаются лица в возрасте до 30 лет[104].

Право на получение жилого помещения в домах ЖСК (ЖК) — это особое жилищное правомочие граждан[105].

Право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо на получение земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов носит для военнослужащих субъективный характер. Для этого достаточно лишь желания военнослужащего, отвечающего определенным условиям.

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица (ст. 111 ЖК РФ).

ЖК (ЖСК) считается созданным с момента его государственной регистрации. Жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов на началах самоокупаемости.

ЖК РФ и иные законодательные акты устанавливают некоторые преимущества определенным категориям граждан при вступлении в ЖК (ЖСК):

---

[103] См. п. 2 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации» от 31 марта 1988 г. № 406.

[104] См. п. 5 постановления Совета Министров СССР «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи» от 5 июля 1985 г.

[105] См. подробнее: *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. — М., 1998. — С. 188—191.

— категории граждан, указанных в ст. 49 ЖК РФ, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления. К таким категориям относятся малоимущие и иные категории граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях;

— инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий на территориях других государств, инвалиды, ставшие таковыми при исполнении обязанностей военной службы, а также ветераны боевых действий на территориях других государств имеют преимущественное право на вступление в ЖСК (ЖК) (ст.ст. 14, 16 Федерального закона «О ветеранах»).

С вступлением с 1 января 2005 г. в силу Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ изменился правовой режим реализации права на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо выделение земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов военнослужащих — граждан Российской Федерации, проходящих военную службу по контракту, и граждан, уволенных с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, а также военнослужащих — граждан Российской Федерации, проходящих военную службу за пределами территории Российской Федерации, в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностях и других местностях с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями.

С 1 января 2005 г. органы местного самоуправления не обязаны, а вправе реализовать указанные правомочия.

Указанным военнослужащим и гражданам, уволенным с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, в случае решения органа местного самоуправления предоставляется первоочередное право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо на получение земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов. Следовательно, субъективное право конкретного военнослужащего может быть реализовано только в том случае, если имеется соответствующее решение органа местного самоуправления, которое, как правило, выражено в нормативном акте, им принятом.

Некоторые особенности учета при вступлении в ЖСК (ЖК) предусмотрены для сотрудников ФСБ России, в том числе пограничных органов. На учет желающих вступить в жилищно-строительные, жилищные кооперативы или товарищества индивидуальных застройщиков принимаются сотрудники:

— нуждающиеся в улучшении жилищных условий по установленным основаниям;

— имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи не более 8 кв. м (если иное не установлено территориальными Правилами);

— проживающие в коммунальных квартирах, а также в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений, при условии выезда всей семьи независимо от размеров занимаемой площади;

— проживающие в одной комнате с лицами разного пола (кроме супругов) старше девяти лет;

— проживающие в отдельных квартирах и занимающие жилую площадь не более 9 кв. м на одного человека (если иное не установлено территориальными Правилами), имеющие в соответствии с законодательством право на первоочередное предоставление жилых помещений:

а) Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда, а также сотрудники, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

б) пребывавшие в составе действующей армии в период Великой Отечественной войны и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны Великой Отечественной войны, а также другие сотрудники, принимавшие участие в боевых операциях по защите СССР;

в) сотрудники, выполнявшие интернациональный долг на территории Республики Афганистан, а также в других странах, где в период их пребывания велись боевые действия, и имеющие удостоверения о праве на льготы;

г) награжденные знаком «Почетный сотрудник государственной безопасности»;

д) семьи сотрудников, погибших вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении других обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

е) многодетные семьи (имеющие трех и более детей в возрасте до 18 лет) и одинокие матери (не состоящие в браке и имеющие право на государственное пособие на содержание и воспитание ребенка);

ж) участники ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»), а также сотрудники из подразделений особого риска, перечисленные в ст. 1 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г., имеющие удостоверения о правах на льготы;

з) кадровые сотрудники[106]: проживающие на служебной площади не менее пяти лет или в общежитиях — не менее трех лет (если иное не установлено территориальными Правилами).

---

[106] К кадровым сотрудникам относятся: сотрудники, проработавшие в территориальных органах не менее 15 лет; семьи, в которых два и более человека работают или проходят военную службу в территориальных органах, причем один из них не менее 10

Первоочередное право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы или товарищества индивидуальных застройщиков имеют сотрудники, состоящие на учете для улучшения жилищных условий, и прежде всего следующих категорий:

— состоящие на учете для улучшения жилищных условий в государственном жилищном фонде;

— инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица;

— сотрудники, выполнявшие интернациональный долг на территории Республики Афганистан, а также в других странах, где в период их пребывания велись боевые действия, и имеющие удостоверение о праве на льготы;

— ветераны Вооруженных Сил и ветераны труда;

— сотрудники, передающие территориальным органам жилые помещения, занимаемые ими в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда;

— сотрудники, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС.

Сотрудникам может быть предоставлено право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы или товарищества индивидуальных застройщиков и в том случае, когда в кооперативный или индивидуальный дом переселяется с государственной, муниципальной жилой площади не вся семья члена кооператива или товарищества. За остающимися лицами сохраняется право пользования этой площадью (квартирой или отдельной комнатой) в размерах, установленных действующими нормами, с учетом имеющихся у них прав на дополнительную площадь.

Согласно ст. 121 ЖК РФ гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, а также в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Права и обязанности члена ЖСК и ЖКПрава и обязанности члена ЖСК и ЖК

Члены ЖСК и ЖК, а также члены их семей имеют права и обязанности, предусмотренные ЖК РФ, законодательством субъектов Российской Федерации, а также уставом кооператива.

Согласно ст. 124 ЖК РФ гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Член ЖСК (ЖК) имеет право на пай и право на суммы, выплаченные им в счет паевого взноса. Право на пай удостоверяется, как правило, членской книжкой. Право на пай может принадлежать нескольким лицам (сопайщикам), состав которых определяется членом кооператива с согласия этих лиц. Лица, проживающие в жилом помещении, не являющиеся сопайщиками, имеют только право пользования соответствующим жилым помещением или частью жилого помещения.

До полной уплаты паевого взноса член кооператива не является собственником предоставленного ему в пользование жилого помещения. Собственником построенного или приобретенного жилого дома и переданных ему членами кооператива денежных средств является кооператив как юридическое лицо.

Члену кооператива до полной уплаты пая принадлежит лишь право владения и пользования занимаемым жилым помещением, а также в определенных пределах право распоряжения этим помещением.

Жилые помещения предоставляются в пользование члену кооператива для личного проживания и проживания членов его семьи.

Особенностью пользования жилым помещением ЖСК и ЖК является то, что члены семьи пайщика не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, предоставленным пайщику (такое право имеют граждане при заключении договора найма жилого помещения). В случае утраты пайщиком права членства в ЖСК (ЖК) он и члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением (если пай полностью не оплачен); в случае же смерти пайщика члены семьи умершего сохраняют право пользования жилым помещением при условии вступления в члены ЖСК (ЖК) одного из них.

Член ЖСК (ЖК), имеющий в пользовании жилое помещение, вправе с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и с соблюдением иных условий, предусмотренных в уставе кооператива, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим членом кооператива или нанимателем жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе с проживающими в другом населенном пункте, при условии приема в

лет, в органах безопасности (при этом военная служба в Вооруженных Силах, внутренних войсках МВД засчитывается в указанный срок, если за ней непосредственно следовала военная служба в органах государственной безопасности).

члены кооператива лица, обменивающего жилое помещение. При обмене должны быть соблюдены правила, установленные ЖК РФ и уставом жилищно-строительного кооператива.

Если между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то член кооператива, а также член его семьи, за которым признано право на часть паенакопления, вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

Согласно ст. 126 ЖК РФ член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены ст. 80 ЖК РФ, т. е. вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Правление вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед кооперативом несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива или совместно проживающим с ним членом его семьи.

Приобретение права собственности на жилые помещения в домах ЖК (ЖСК)Приобретение права собственности на жилые помещения в домах ЖК (ЖСК)

Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ со *дня внесения всей суммы паевого взноса* член жилищно-строительного или жилищного кооператива *приобретает право собственности на занимаемое им жилое помещение.* Таким образом, кооперативная квартира переходит в частную собственность гражданина не в порядке приватизации, а по иным основаниям — на основании п. 4 ст. 218 ГК РФ и ст. 129 ЖК РФ «Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива», согласно которой член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Как правило, члену ЖСК (ЖК), полностью внесшему пай за квартиру, выдается справка за подписями председателя и главного бухгалтера ЖСК (ЖК) о том, что он полностью оплатил свой пай. На основании такой справки выдается свидетельство о собственности на квартиру. После оформления права собственности на квартиру член ЖСК (ЖК) вправе остаться в кооперативе или выйти из него. Гражданин, который по договору купли-продажи или в качестве наследника получил в собственность квартиру в доме ЖСК (ЖК), вправе вступить в его члены.

Член ЖСК (ЖК) имеет право на раздел жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива. Согласно ст. 127 ЖК РФ раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

Раздел возможен и в тех случаях, когда жилое помещение состоит из смежных неизолированных комнат и путем переоборудования и переустройства их можно превратить в изолированные.

При разделе жилого помещения и пая учитываются: размер принадлежащей каждому из бывших супругов доли паенакопления; интересы детей и других членов их семей, имеющих право пользования жилой площадью; планировка квартиры и фактически сложившийся порядок пользования жилым помещением. При несовпадении выделяемого бывшему супругу помещения и его доли в паенакоплении возможно применение денежного перерасчета.

Если в паенакоплении принимали участие другие члены семьи пайщика путем внесения своих средств, то эти члены семьи приобретают право требовать выплаты им соответствующей части средств.

В том случае, если предметом раздела является квартира с неизолированными жилыми помещениями, раздел такой квартиры может быть произведен при условии возможности перепланировки или переоборудования неизолированных жилых помещений в изолированные.

Если же раздел квартиры вообще невозможен по техническим причинам или невозможен без несоразмерного ущерба квартире или жилому дому, то выделяющийся сопайщик имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками общей долевой собственности в соответствии с правилами гражданского законодательства (ст. 252 ГК РФ).

Наем жилых помещений в домах ЖСК и ЖКНаем жилых помещений в домах ЖСК и ЖК

Согласно ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия — все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату.

Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

Сдавая внаем жилое помещение, член ЖСК (ЖК) должен исходить из общих правил, регулирующих такой наем. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным ст.ст. 76 — 79 ЖК РФ.

После полного внесения суммы паевого взноса основанием для сдачи внаем жилого помещения становится право собственности члена ЖСК (ЖК) на занимаемое им жилое помещение. Член кооператива вправе сдавать жилое помещение (или часть его) на условиях, устанавливаемых по соглашению между ним и гражданином, изъявившим желание поселиться в данном помещении в качестве нанимателя. На отношения по найму жилых помещений в домах ЖСК (ЖК), принадлежащих гражданам, распространяются правила гл. 35 ГК РФ («Наем жилого помещения»).

Прекращение членства в жилищном кооперативеПрекращение членства в жилищном кооперативе

Согласно ст. 130 ЖК РФ членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

1) выхода члена кооператива;
2) исключения члена кооператива;
3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
4) ликвидации жилищного кооператива;
5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива, систематического разрушения или порчи жилого помещения или использования его не по назначению либо систематического нарушения правил общежития, делающего невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, когда меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

Статья 131 ЖК РФ устанавливает преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая. В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если ранее указанные граждане отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия вышеуказанных граждан, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива (ч. 3 ст. 132 ЖК РФ).

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в ч. 3 ст. 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст.ст. 32 и 86 ЖК РФ соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая (ст. 134 ЖК РФ).

Правовая неотложка

Какими правами обладают член кооператива и члены его семьи?

До полной уплаты паевого взноса член кооператива не является собственником предоставленного ему в пользование жилого помещения. Собственником построенного или приобретенного жилого дома и переданных ему членами кооператива денежных средств является кооператив как юридическое лицо. Члену кооператива до полной уплаты пая принадлежит лишь право владения и пользования занимаемым жилым помещением, а также в определенных случаях право распоряжения этим помещением (обмен, раздел жилого помещения).

Особенностью пользования жилыми помещениями ЖСК (ЖК) является то, что члены семьи пайщика не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, предоставленным пайщиком (такое право имеют граждане при заключении договора найма жилого помещения). В случае утраты пайщиком права членства в ЖСК (ЖК) он и члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением, в случае же смерти пайщика члены семьи умершего сохраняют право пользования жилым помещением при условии вступления в члены ЖСК (ЖК) одного из них.

Когда член ЖСК (ЖК) становится собственником занимаемого им в кооперативе жилого помещения?

Кооперативная квартира переходит в частную собственность гражданина не в порядке приватизации, а по иным основаниям. Со дня внесения всей суммы паевого взноса член ЖСК (ЖК) приобретает право собственности на занимаемое им жилое помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ). Ему выдается справка за подписями председателя и главного бухгалтера ЖСК (ЖК) о том, что он полностью оплатил свой пай. На основании такой справки выдается свидетельство о собственности на квартиру. После этого собственник может распоряжаться квартирой по своему усмотрению, без согласия кооператива (продать, обменять, сдать внаем и т. д.).

Глава 3. Жилые помещения временного пользования Глава 3. Жилые помещения временного пользования

Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений, общежитий и иных специализированных жилых помещений, предназначенных *не для постоянного проживания граждан*, а для использования в целях, указанных в законе.

Служебные жилые помещенияСлужебные жилые помещения

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

Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых (служебных) отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в связи с характером их трудовых отношений с государственным предприятием либо государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В качестве служебных используются жилые дома, жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Включение жилых помещений в число служебных и исключение из их числа осуществляется на основании решения органа местного самоуправления. К категории служебных должны быть отнесены только свободные жилые помещения. Под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры (ст. 92 ЖК РФ).

ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР не предусматривает возможности включения жилого помещения в доме жилищно-строительного (жилищного) кооператива в число служебных (ранее это было возможно только с согласия общего собрания членов кооператива).

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливается:

1) органом государственной власти Российской Федерации в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

3) органом местного самоуправления в муниципальном жилищном фонде (ст. 93 ЖК РФ).

В связи с принятием Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ с 1 января 2005 г. все военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, и члены их семей на время службы обеспечиваются служебными жилыми помещениями (а на первые пять лет службы военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г., также могут предоставляться и общежития).

Предоставление служебного жилого помещения не преследует цели создания надлежащих жилищно-бытовых условий для выполнения трудовых или служебных обязанностей гражданами. В то же время военнослужащим, обеспечиваемым служебными жилыми помещениями на весь срок военной службы, они могут предоставляться и для улучшения их жилищных условий.

Таким образом, нормативно выделены юридические признаки служебного жилого помещения:

— назначение помещения;

— заселение определенным кругом лиц (в том числе военнослужащими);

— нахождение жилого помещения, как правило, в служебном здании, вблизи предприятия или организации (на территории военного городка или в непосредственной близости от него);

— включение помещения в число служебных решением местной администрации (органа местного самоуправления).

ЖК РФ определяет порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими.

Служебное жилое помещение предоставляется гражданам, не обеспеченным жильем в данном населенном пункте. Жилое помещение, отнесенное к категории служебного, должно быть благоустроенным применительно к условиям

данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Решение о предоставлении служебного жилого помещения является основанием для заключения договора найма служебного жилого помещения (ст. 93 ЖК РФ).

Согласно ст. 104 ЖК РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры.

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) органом государственной власти Российской Федерации — в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации — в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

3) органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде.

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

В соответствии с ЖК РФ (в отличие от ЖК РСФСР) после вынесения решения о предоставлении служебного жилого помещения ордер на него не оформляется, т. е. не применяются нормы разд. VII Примерных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР, утвержденных постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335, регулировавших эти отношения.

С гражданином, которому предоставлено служебное жилое помещение, заключается договор найма. По договору найма служебного жилого помещения одна сторона — наймодатель (орган государственной власти либо орган местного самоуправления либо государственное унитарное предприятие, государственное или муниципальное учреждение, за которыми на праве хозяйственного ведения или оперативного управления закреплено служебное жилое помещение) обязуется передать другой стороне — нанимателю (гражданину) служебное жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на выборной должности. В договоре найма служебного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию служебным жилым помещением. В договор найма служебного жилого помещения включаются члены семьи нанимателя.

Размер, порядок и срок внесения платы за пользование служебным жилым помещением и коммунальные услуги в договоре найма служебного жилого помещения устанавливаются в соответствии с требованиями, предусмотренными для договора социального найма жилого помещения. Типовой договор найма служебного жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации (ст. 94 ЖК РФ).

Договор найма служебного жилого помещения заключается в письменной форме (ст. 95 ЖК РФ).

Законодательством установлены особые правила пользования служебными жилыми помещениями. К пользованию служебными жилыми помещениями применяются лишь некоторые правила о договоре найма жилого помещения, установленные ЖК РФ и другими актами жилищного законодательства.

Вышесказанное означает, что правовое положение лиц, проживающих в служебных жилых помещениях, существенно отличается от положения лиц, пользующихся жилым помещением в соответствии с договором социального найма жилого помещения. Члены семьи лица, получившего служебное жилое помещение, не приобретают самостоятельного права пользования этим помещением. Их права являются производными от права лица, которое получило служебное жилое помещение в связи с трудовыми отношениями. Они вправе пользоваться помещением наравне с последним до тех пор, пока работник не утратил трудовой связи с организацией, предоставившей это помещение (кроме случаев, указанных в законе). Лица, проживающие в служебных жилых помещениях, не обладают рядом правомочий, которые предоставлены гражданам, пользующимся помещением в домах государственного и общественного жилищных фондов по договору найма. Так, граждане, проживающие в служебных жилых помещениях, не вправе сдавать эти помещения в аренду, поднаем, обменивать (в том числе на служебные) (ст. 94 ЖК РФ), бронировать, изменять договор найма служебного жилого помещения по требованию членов семьи нанимателя. Служебные жилые помещения не подлежат разделу.

Согласно Закону РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1 (с изменениями и дополнениями) гражданам, проживающим в служебных жилых помещениях, запрещено их приватизировать, за исключением служебных жилых помещений совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных (ст. 4).

Таким образом, нормативно выделены юридические признаки служебного жилого помещения:

— назначение помещения;

— заселение определенным кругом лиц (определенными категориями военнослужащих);

— нахождение жилого помещения в служебном здании, вблизи предприятия или организации (на территории военного городка или в непосредственной близости от него);

— включение помещения в число служебных решением местной администрации (органа местного самоуправления).

ЖК РФ определяет *порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими.*

Особенности реализации права военнослужащих на получение служебных жилых помещенийОсобенности реализации права военнослужащих на получение служебных жилых помещений

Военнослужащие относятся к той категории российских граждан, которые обеспечиваются на время службы служебными жилыми помещениями.

Федеральным законом «О статусе военнослужащих» установлены категории военнослужащих, которые обеспечиваются служебными жилыми помещениями на весь срок военной службы (п. 1 ст. 15). К таким категориям относятся:

— военнослужащие, назначенные на воинские должности после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования и получения в связи с этим офицерского воинского звания (начиная с 1998 г.), и совместно проживающие с ними члены их семей;

— офицеры, призванные на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, а также офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

— прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы, являющиеся гражданами, поступившими на военную службу по контракту после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей.

В отличие от ранее действовавшего порядка в связи с принятием Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ с 1 января 2005 г. офицеры, повторно поступившие на военную службу, т. е. заключившие не первый, а новый контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 г., также обеспечиваются служебными жилыми помещениями (ранее они имели право на предоставление жилых помещений по договорам социального найма в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования при условии, что продолжительность их военной службы после заключения первого контракта о прохождении военной службы или после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования составляет не менее пяти лет).

Федеральным законом «О статусе военнослужащих» установлено, что «служебные жилые помещения предоставляются на весь срок военной службы в закрытых военных городках гражданам, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей, проживающим в закрытых военных городках» (абз. 8 п. 1 ст. 15).

Поскольку, как было указано ранее, согласно Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» сохраняется прежний порядок обеспечения жилыми помещениями граждан, ранее (до введения в действие ЖК РФ — 1 марта 2005 г.) принятых на учет нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), постольку из этого следует, что в соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» не на весь, а на определенный срок служебные жилые помещения предоставляются следующим военнослужащим:

— заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования), — на первые пять лет военной службы (п. 1 ст. 15);

— проходящим военную службу по контракту, и членам их семей, прибывшим на новое место военной службы военнослужащих-граждан, — до получения жилых помещений по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 3 ст. 15);

— проходящим военную службу по контракту, имеющим в собственности индивидуальные жилые дома (квартиры) либо являющимся членами жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, а также военнослужащим, за которыми в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сохраняются жилые помещения по месту жительства до поступления на военную службу или бронируются жилые помещения, при переводе на новое место военной службы в другую местность совместно с проживающими с ними членами их семей — на период военной службы в данной местности (п. 4 ст. 15).

Необходимо обратить внимание на то обстоятельство, что в двух последних случаях Федеральный закон «О статусе военнослужащих» обязывает предоставлять указанным в них гражданам служебные жилые помещения, годные для временного проживания, тем самым введя в оборот новую разновидность жилого помещения, не известную ни науке жилищного права, ни практике жилищных правоотношений, в том числе с участием военнослужащих. Можно только догадываться, что имел в виду законодатель, когда вводил в оборот новое понятие: переоборудованные казарменные жилые помещения, приспособленные для временного проживания военнослужащих с семьями, каюты на кораблях и судах или что-то другое. Без определения статуса указанных жилых помещений (порядка их образования, заселения, пользования и т. д.) данная норма Закона не может быть применена, тем самым вышеперечисленные лица лишаются возможности реализовать право на жилище в указанной форме.

Указом Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению военного строительства в Российской Федерации» Правительству Российской Федерации было поручено разработать комплекс мер по переходу на систему обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями и с 1 января 1997 г. начать формирование служебного жилищного фонда для военнослужащих в закрытых и обособленных военных городках.

Перечень имеющих жилищный фонд закрытых военных городков Вооруженных Сил Российской Федерации, Пограничной службы Российской Федерации и органов ФСБ России утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2000 г. № 752-р.

В указанный Перечень вносились изменения и дополнения:

— распоряжением Правительства Российской Федерации от 18 января 2002 г. № 42-р;

— распоряжением Правительства Российской Федерации от 9 ноября 2001 г. № 1484-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 2 августа 2001 г. № 1035-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 9 ноября 2001 г. № 1484-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 18 января 2002 г. № 42-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2002 г. № 940-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2003 г. № 147-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2003 г. № 365-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2003 г. № 563-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 декабря 2003 г. № 1791-р;
— распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2004 г. № 622-р.

Как правило, предоставление служебного жилого помещения не преследует цели улучшения жилищных условий его пользователей, а предназначено создать надлежащие жилищно-бытовые условия для выполнения служебных обязанностей граждан. Указанное положение применительно к военнослужащим справедливо только по отношению к тем из них, которые обеспечиваются служебными жилыми помещениями не на весь срок военной службы. Предоставление указанных жилых помещений военнослужащим и членам их семей, обеспечиваемым на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями, может осуществляться также в порядке улучшения жилищных условий (абз. 15 п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»). Как следует из п. 31 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, одним из случаев снятия военнослужащих с учета нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий) является получение по установленным нормам служебного жилого помещения.

Жилое помещение включается в число служебных не распоряжением командира, а решением местной администрации (органа местного самоуправления). В то же время, по мнению автора, представляется целесообразным установление порядка включения в число служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, решением органов военного управления и воинских должностных лиц (начальниками гарнизонов и квартирно-эксплуатационных органов).

С принятием и введением в действие ЖК РФ отменяется выдача ордеров на служебные жилые помещения, а также вселение на их основании в служебные жилые помещения в порядке, установленном для жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Вместо этого с гражданами, которым предоставлено служебное жилое помещение, заключается договор найма, который является основанием для вселения. С учетом этого с 1 марта 2005 г. не должен применяться порядок, согласно которому КЭЧ района выдает ордера на жилые помещения, в том числе на служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях, находящиеся в закрытых военных городках (п. 40 Инструкции, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80).

Военнослужащие, имеющие право на получение служебных жилых помещений, учитываются в общей очереди лиц, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий (п. 25 Инструкции).

По мнению автора, как договор найма служебного жилого помещения (ст. 94 ЖК РФ), так и жилищный договор, заключаемый с военнослужащими, являются разновидностями договора социального найма, что обусловливает применение некоторых норм ЖК РФ, регулирующих порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма. В частности, речь идет о предоставлении их в порядке очередности (ч. 1 ст. 57 ЖК РФ).

Поскольку для военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, обеспечение служебными жилыми помещениями является формой их жилищного обеспечения на время военной службы (т. е. в течение длительного периода времени), постольку они должны предоставляться в порядке очереди.

Военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, и совместно проживающие с ними члены их семей обеспечиваются служебными жилыми помещениями в соответствии с нормами, установленными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Военнослужащие, имеющие право на получение служебных жилых помещений, заключают жилищный договор с Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба), который является разновидностью договора найма служебного жилого помещения, заключаемого на все время работы нанимателя, в связи с которой ему предоставлено это помещение (ст. 94 ЖК РФ). В указанном договоре определяется порядок предоставления служебного жилого помещения, его содержания и освобождения. Условия и порядок заключения жилищного договора определяются Правительством Российской Федерации (п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Положение об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба, утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 1999 г. № 487.

Жилищный договор является разновидностью договора найма жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фондов социального использования. Жилищный договор заключается с военнослужащими, имеющими право на обеспечение служебными жилыми помещениями. Договор заключается по типовой форме, прилагаемой к вышеназванному Положению, т. е. он не может быть произвольно изменен по усмотрению сторон.

Заключение жилищного договора является, с одной стороны, обязанностью командира (начальника) воинской части, с другой — субъективным правом военнослужащего, вытекающим из Федерального закона «О статусе

военнослужащих». Отказ командира (начальника) воинской части заключить жилищный договор с военнослужащим, имеющим право на служебное жилое помещение, может быть обжалован в суд в порядке, предусмотренном Законом Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» от 27 апреля 1993 г.

Сторонами договора являются Министерство обороны Российской Федерации или иной федеральный орган исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба. От имени указанных органов жилищный договор заключают командиры (начальники) воинских частей. Понятие «воинская часть» по смыслу вышеназванного Положения является родовым, включающим в себя также органы военного управления соединений и объединений, другие военные учреждения, в том числе профессионального образования, военные предприятия и др. Другой стороной договора является военнослужащий, проходящий военную службу по контракту.

Служебные жилые помещения предоставляются военнослужащему и членам его семьи по нормам и в порядке, предусмотренным законами и иными нормативными правовыми актами, с учетом права на дополнительную жилую площадь.

Жилищный договор, заключаемый с военнослужащим, является срочным. В отличие от договора найма служебного жилого помещения, заключаемого в соответствии с п. 1 ст. 94 ЖК РФ на все время работы (исполнения служебных обязанностей) нанимателя, срок действия жилищного договора ограничивается:

— сроком действия контракта о прохождении военной службы;

— сроком военной службы офицеров, призванных на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации.

Срок действия жилищного договора пресекательный, т. е. он прекращает свое действие при окончании срока действия контракта о прохождении военной службы военнослужащими или увольнении с военной службы по призыву — для офицеров, призванных на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, за исключением некоторых случаев, указанных в Положении.

В случае заключения военнослужащими новых контрактов о прохождении военной службы командиры (начальники) воинских частей обязаны заключить с этими военнослужащими новые жилищные договоры на условиях не хуже условий предыдущих жилищных договоров. Условия жилищного договора, с учетом того, что он заключается по типовой форме, включают размеры служебного жилого помещения и его благоустроенность (в том числе наличие коммунальных удобств применительно к населенному пункту, в котором дислоцирована воинская часть, или месту жительства) и т. д.

Поскольку жилищный договор заключается от имени Министерства обороны Российской Федерации или другого федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, постольку при направлении военнослужащего к новому месту службы жилищный договор сохраняет свое действие до его прекращения или расторжения. Последующий договор также заключается от имени соответствующего федерального органа исполнительной власти, в котором проходит военную службу военнослужащий, но в лице командира (начальника) воинской части нового места службы.

В случае перевода военнослужащего из одного федерального органа исполнительной власти в другой для дальнейшего прохождения военной службы жилищный договор расторгается, так как прекращает свое действие контракт о прохождении военной службы, заключаемый с соответствующим федеральным органом исполнительной власти, одновременно являющимся стороной жилищного договора. Обязанность по заключению жилищного договора возникает у федерального органа исполнительной власти, в который был переведен военнослужащий.

До получения служебных жилых помещений по новому месту службы военнослужащим и совместно проживающим с ними членам семей предоставляются жилые помещения, пригодные для временного проживания, или общежития. При отсутствии по новому месту военной службы жилых помещений, годных для временного проживания, или общежитий воинская часть арендует жилые помещения для обеспечения военнослужащих и совместно проживающих с ними членов семей или по желанию военнослужащих им ежемесячно выплачивается денежная компенсация за наем (поднаем) жилого помещения.

Таким образом, выбор формы решения жилищной проблемы военнослужащего зависит от него. Как правило, в указанных случаях воинская часть обязана арендовать жилые помещения для временного проживания военнослужащих. Отказ командования от исполнения этой обязанности может быть обжалован в судебном порядке в соответствии с Законом Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан».

Жилищный договор может быть прекращен или расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и указанным Положением.

Жилищный договор прекращает свое действие по окончании срока, на который он заключен (п. 4 Положения и п. 1 Жилищного договора).

В одностороннем порядке жилищный договор может быть расторгнут по заявлению военнослужащего, т. е. при отпадении надобности в служебном жилом помещении ему предоставлена возможность односторонними действиями отказаться от своего права. При этом в соответствии со ст. 83 ЖК РФ требуется согласие членов его семьи, поскольку к жилищному договору, являющемуся разновидностью договора найма служебного жилого помещения, применяются правила пользования жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма.

Жилищный договор расторгается также в случаях досрочного увольнения военнослужащего с военной службы или обеспечения военнослужащих и членов их семей жилыми помещениями для постоянного проживания по установленным нормам. В то же время он продолжает действовать в пределах срока, на который заключен, в

отношении граждан, досрочно уволенных с военной службы, имеющих общую продолжительность военной службы 20 лет и более (в календарном исчислении), а также уволенных по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более (в календарном исчислении).

Предоставление жилых помещений, отвечающих перечисленным условиям, членам семьи военнослужащего также влечет расторжение жилищного договора. В случае приобретения членами семьи военнослужащего жилья в собственность по месту прохождения им службы жилищный договор не прекращает свое действие, а конкретное служебное жилое помещение должно предоставляться с учетом обеспеченности членов семьи постоянным жильем, отвечающим установленным требованиям.

Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими определен гл. 9 ЖК РФ. Заключается письменный договор найма служебного жилого помещения. К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила п. 1 ст. 31, ст.ст. 65 и 67 ЖК РФ.

Основанием заключения жилищного договора является приобретение гражданином статуса военнослужащего и его соответствие вышеуказанным условиям.

Жилищный договор не предусматривает предоставление военнослужащему конкретного служебного жилого помещения. Он регулирует отношения сторон по реализации права на жилище указанных лиц посредством обеспечения их служебными жилыми помещениями, пользованию ими, а в случае невозможности их предоставления — способы решения жилищных проблем, предусмотренные Федеральным законом «О статусе военнослужащих». Жилищный договор предшествует предоставлению военнослужащему и членам его семьи конкретного служебного жилого помещения.

Военнослужащим — гражданам Российской Федерации, обеспечиваемым на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями, по достижении общей продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более предоставляются в собственность жилые помещения по избранному постоянному месту жительства в порядке, определяемом федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

Иные категории военнослужащих, не указанные выше, при увольнении с военной службы освобождают служебные жилые помещения в порядке, определяемом ст.ст. 96—98 ЖК РФ, а в случае отказа от освобождения они выселяются.

Выселение из служебных жилых помещений производится в судебном порядке. В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда СССР «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. № 2 при рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения судам необходимо проверить, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым в связи с характером трудовых отношений могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения согласно ст. 98 ЖК РФ:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, таможенных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по возрасту;

3) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

4) инвалиды I, II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I, II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо полученных вследствие заболевания, связанного с пребыванием на военной службе.

Перечисленным гражданам предоставляется другое жилое помещение, которое должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, находиться в черте данного населенного пункта.

По данному вопросу с некоторыми коррективами может применяться следующая судебная практика. Согласно постановлению Пленума Верховного Суда СССР «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. № 2 выселение с предоставлением другого жилого помещения производится и тогда, когда в составе членов семьи уволившегося с работы нанимателя служебного жилого помещения имеются вышеперечисленные лица. Если разрешается вопрос о выселении семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, следует в соответствии с действующим законодательством относить к членам таких семей иждивенцев погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родителей; супруга, не вступившего в другой брак, независимо от получения им пенсии; детей, не имеющих своей семьи или хотя и имеющих свою семью, но ставших инвалидами до достижения совершеннолетия, а также имеющих свои семьи детей, оба родителя которых погибли или пропали без вести.

В соответствии с п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» при рассмотрении дел о выселении из служебных жилых помещений необходимо выяснить, не обладают ли ответчики льготой, предусмотренной ст. 98 ЖК РФ.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением из служебного жилого помещения другое жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта (ч. 3 ст. 103). ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР не устанавливает правило, что такое жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям.

Рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы (например, санитарно-эпидемиологические службы) провести обследование жилого помещения и представить заключение о его пригодности для проживания. Такое заключение оценивается в совокупности с другими доказательствами. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Указом Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению военного строительства Российской Федерации» от 25 ноября 1996 г. № 1592 (с изменениями и дополнениями) Правительству Российской Федерации предложено разработать комплекс мер по переходу на систему обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями и с 1 января 1997 г. начать формирование служебного жилого фонда для военнослужащих в закрытых и обособленных военных городках.

Расходы на осуществление указанных мероприятий необходимо учитывать начиная с 1999 г. при расчете сумм финансовой помощи субъектам Российской Федерации из Федерального фонда финансовой поддержки субъектов Российской Федерации на основании ежегодно разрабатываемых субъектами Российской Федерации планов мероприятий по передаче находящихся в федеральной собственности объектов социальной инфраструктуры в собственность субъектов Российской Федерации и в муниципальную собственность, согласованных с органами местного самоуправления и органами военного управления Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск и воинских формирований.

В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» к закрытым военным городкам относятся расположенные в населенных пунктах военные городки воинских частей, имеющие систему пропусков, а также отдельные обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне населенных пунктов. Перечни закрытых военных городков утверждаются Правительством Российской Федерации по представлению Министерства обороны Российской Федерации (иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба).

Под «военным городком» понимается комплекс зданий и сооружений, расположенных на одном земельном участке и используемых для расквартирования воинских частей и для размещения военнослужащих, рабочих и служащих (п. 34 Положения о квартирно-эксплуатационной службе и квартирном довольствии Советской Армии и Военно-Морского Флота, введенного в действие приказом министра обороны СССР 1977 г. № 75).

Обязательными признаками военного городка являются: по его расположению — обособленность территории, т. е. наличие у него определенных границ (причем военный городок может находиться как в черте населенного пункта, так и за его пределами); по назначению — военный городок предназначен для размещения и проживания в нем военнослужащих и других лиц, состоящих в связи с Вооруженными Силами Российской Федерации и другими государственными воинскими формированиями; по органам власти — отсутствие органов местного самоуправления и наличие органов военной администрации (начальник гарнизона, командир воинской части).

До принятия Федерального закона «О статусе военнослужащих» в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 декабря 1980 г. № 1131 порядок утверждения перечней указанных военных городков устанавливался соответственно Министерством обороны СССР, Министерством внутренних дел СССР и Комитетом государственной безопасности СССР.

В Министерстве обороны такой порядок был установлен п. 2 приказа министра обороны СССР «О переселении из закрытых военных городков лиц, утративших связь с Советской Армией и Военно-Морским Флотом, и о порядке обеспечения жилой площадью прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы» от 23 декабря 1980 г. № 363. Утверждать перечни закрытых и обособленных военных городков, находящихся на территории округа, флота независимо от подчиненности воинских частей, размещенных в таких городках, имел право командующий войсками округа (флота). В настоящее время с утверждением Перечня имеющих жилищный фонд закрытых военных городков Вооруженных Сил Российской Федерации, Пограничной службы Российской Федерации и органов ФСБ России распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2000 г. № 752-р указанный порядок не применяется.

ОбщежитияОбщежития

Общежитие — специализированное жилое помещение, предназначенное для непродолжительного проживания, как правило, одиноких граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (в учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие. Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также иных граждан.

Понятие общежития имеет определенные правовые признаки как специализированного жилого помещения (ст.ст. 99, 100 ЖК РФ). Общежитие предназначено для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан, в том числе военнослужащих, в период службы, работы или учебы, т. е. это временное место жительства.

Под общежитие допустимо использовать в целом жилой дом, т. е. нельзя использовать как общежитие подъезд, этаж, секцию заселенного на общих основаниях жилого дома. Наконец, признаком, характеризующим общежитие, является его обустройство. Общежитие укомплектовывается мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в нем. Запрещается

переоборудование под общежития помещений, расположенных в цокольных и подвальных этажах, а также помещений, не имеющих достаточного естественного освещения.

Статьей 106 ЖК РФ, Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328, норма предоставления жилой площади в общежитии установлена в размере не менее 6 кв. м на одного человека. Семьям предоставляются изолированные жилые помещения. Жилая площадь в общежитии предоставляется решением командира (начальника), в ведении которого находится общежитие. На основании принятого решения выдается ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме (приложение к Примерному положению об общежитиях).

В гл. III Положения о домоуправлениях, общежитиях и гостиницах Министерства обороны (введено в действие приказом заместителя министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск от 24 марта 1981 г. № 45) установлено, что различаются два типа общежития Министерства обороны: а) коечного типа — для размещения одиноких военнослужащих, рабочих и служащих; б) комнатного типа — для размещения семейных военнослужащих — слушателей высших военно-учебных заведений, а также офицеров, прапорщиков, мичманов и военнослужащих, проходящих военную службу по контракту на должностях солдат (матросов), сержантов (старшин), из числа личного состава соединений (частей), строящихся и ремонтируемых военных кораблей из расчета 1—2 комнаты на семью. Проживание в общежитиях коечного типа лиц с семьями запрещается.

С лиц, проживающих в общежитиях комнатного типа, а также занимающих отдельные комнаты в общежитиях коечного типа, взимается установленная квартирная плата. Плата за коммунальные услуги и центральное отопление с этих лиц взимается сверх квартирной платы на общих основаниях, а за амортизацию мебели, предоставленной во временное пользование, — из расчета 2 % в год от первоначальной ее стоимости.

Лица, проживающие с семьями в общежитиях комнатного типа, постельными принадлежностями и предметами хозяйственного обихода не обеспечиваются. К бытовым услугам, которые оплачивают офицеры, проживающие в общежитиях коечного типа, относятся: пользование мебелью, постельными принадлежностями и инвентарем, стирка постельных принадлежностей, уборка жилых помещений и натирка паркетных полов, приготовление кипятка.

Временное отсутствие лица, проживающего в общежитии коечного типа, не освобождает его от взноса всех причитающихся платежей.

Военнослужащие, рабочие и служащие, постоянно проживающие в общежитии, в случае убытия в отпуск, командировку или на излечение освобождаются от платы за воду, канализацию, газ, электроэнергию, стирку постельных принадлежностей, если их временное отсутствие продолжалось свыше 30 дней и об этом своевременно был уведомлен заведующий общежитием. От платы за отопление, радиотрансляцию, амортизацию мебели и постельных принадлежностей, содержание уборщиц для уборки жилых комнат, а также квартирной платы отсутствующие военнослужащие, рабочие и служащие не освобождаются, если их место в общежитии не было занято другими лицами (ст. 89 Положения о домоуправлениях, общежитиях и гостиницах Министерства обороны). Лица, имеющие в личном пользовании электробытовые приборы (радиоприемники, радиолы, телевизоры, магнитофоны, холодильники, стиральные машины и т. п.), стоимость потребляемой этими приборами электроэнергии оплачивают сверх установленных ставок платы за проживание в общежитии. Служебные жилые помещения и жилая площадь в общежитиях не бронируются.

Общежития предоставляются по общему правилу одиноким лицам, причем имеются общежития с покоечным и покомнатным заселением.

Проживающие в общежитии, с одной стороны, существенно ограничены в праве распоряжаться занимаемой жилой площадью (они не вправе требовать раздела, выдела, обмена жилой площади, вселения других членов семьи, сдачи в поднаем и т. п.), а с другой — им предоставлен ряд дополнительных прав, связанных со спецификой проживания в общежитии (пользование мебелью, постельными принадлежностями, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения и т. п.).

Правовой режим семей, живущих в общежитиях, зависит от условий их проживания. Если члены семьи пользуются жилой площадью в общежитии на условиях, установленных для общежития, то на них распространяются нормы, регулирующие проживание в общежитиях. Если же семья, проживающая в отдельной комнате в общежитии, на общих основаниях оплачивает жилую площадь и коммунальные услуги по установленным ставкам, а не по ставкам для общежитий, то на членов данной семьи должны распространяться нормы, регулирующие отношения по найму жилых помещений. Кроме того, необходимо также учитывать, что в составе жилищного фонда имеются жилые дома для малосемейных граждан, режим пользования которыми существенно отличается от режима пользования «семейными общежитиями» и приближается к общему режиму жилых домов.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ч. 2 ст. 105 ЖК РФ). Выселение из общежитий производится так же, как из служебных жилых помещений.

В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» общежития, так же, как и служебные жилые помещения, предоставляются военнослужащим:

— заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования), — на первые пять лет военной службы (п. 1 ст. 15);

— проходящим военную службу по контракту, и членам их семей, прибывшим на новое место военной службы военнослужащих, — до получения жилых помещений по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 3 ст. 15);

— проходящим военную службу по контракту, имеющим в собственности индивидуальные жилые дома (квартиры) либо являющимся членами жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, а также военнослужащим, за которыми в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сохраняются жилые помещения по месту жительства до поступления на военную службу или бронируются жилые помещения, при переводе на новое место военной службы в другую местность совместно с проживающими с ними членами их семей — на период военной службы в данной местности (п. 4 ст. 15).

Офицеры Вооруженных Сил Российской Федерации, зачисленные слушателями военных образовательных учреждений профессионального образования Министерства обороны Российской Федерации, обеспечиваются на время обучения жилыми помещениями в общежитиях за счет жилищного фонда, закрепленного за военно-учебным заведением, с сохранением (при их желании) жилого помещения по месту предыдущей военной службы[107]. По окончании учебы предоставленные военно-учебными заведениями слушателям и адъюнктам и членам их семей жилые помещения в общежитиях подлежат освобождению (п. 17 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации).

Жилая площадь в общежитии предоставляется решением командира (начальника), в ведении которого находится общежитие. На основании принятого решения по ЖК РФ должен заключаться договор найма жилой площади в общежитии по установленной форме. Оформление документов на жилые помещения в общежитиях, находящихся в закрытых военных городках, производится квартирно-эксплуатационными органами (в Вооруженных Силах Российской Федерации — КЭЧ районов, морская инженерная служба гарнизона[108]).

Служебные жилые помещения и жилая площадь в общежитиях не бронируются.

Аренда и субаренда жилых помещенийАренда и субаренда жилых помещений

В случае отсутствия пригодных для временного проживания жилых помещений или общежитий воинские части арендуют их для обеспечения военнослужащих и совместно проживающих с ними членов их семей (п. 3 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Для выполнения данного требования воинская часть должна обладать статусом юридического лица. Это следует из п. 2 ст. 671 ГК РФ, в соответствии с которой юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан, которым оно сдается по договору субаренды[109].

Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом), субаренды — между арендатором и субарендатором (гражданином).

Договор аренды жилого помещения заключается в простой письменной форме и в отличие от договора найма подлежит обязательной государственной регистрации. Исключение составляют договоры, заключаемые на срок менее года.

Как следует из ст. 610 ГК РФ, срок действия договора аренды жилого помещения определяется соглашением сторон. Если же срок в договоре аренды не указан, то считается, что он заключен на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за три месяца. При этом договором может быть установлен другой срок для предупреждения.

Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Однако данное право несколько отличается от права нанимателя жилого помещения. Для соблюдения преимущественного права арендатору необходимо не позднее времени, указанного в договоре, предложить арендодателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Если арендодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в аренду, но в течение года со дня истечения срока договора заключил аналогичный договор с другим лицом, арендатор вправе потребовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Не подлежат передаче в аренду иным лицам заселенные дома государственного и муниципального жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них.

Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом[110].

В соответствии с п. 59 Положения о квартирно-эксплуатационной службе и квартирном довольствии Советской Армии и Военно-Морского Флота[111] аренда помещений для временного размещения воинских частей допускается в исключительных случаях с разрешения ГлавКЭУ Министерства обороны по представлению КЭУ (КЭО) военных

---

[107] См. Инструкцию о порядке обеспечения военнослужащих жилой площадью, находящейся в оперативном управлении высших военно-учебных заведений Министерства обороны Российской Федерации в г. Москве, утвержденную 5 апреля 2001 г. начальником Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны Российской Федерации (приведена в приложении 2 к настоящему изданию).

[108] См. п. 40 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации.

[109] См.: Жилищные права граждан: Закон «Об основах федеральной жилищной политики». Постатейный комментарий / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. — М., 1997. — С. 142.

[110] См. ст. 17 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г.

[111] Введено в действие приказом министра обороны СССР 1977 г. № 75.

округов. Договор на аренду помещений утверждается начальником КЭУ (КЭО) военного округа и является для воинской части основанием для истребования денежных средств на оплату аренды. Здания и сооружения, арендованные Министерством обороны на срок свыше одного года, подлежат учету и паспортизации.

Органы местного самоуправления обязаны оказывать содействие воинским частям в предоставлении в аренду жилых помещений, пригодных для временного проживания военнослужащих и членов их семей.

Перепланировка помещений и конструктивные переделки в зданиях, отведенных Министерству обороны местными органами власти и другими министерствами и ведомствами для временного расквартирования воинских частей (без передачи их Министерству обороны на баланс или учет), могут производиться лишь с разрешения организаций, которыми эти здания временно отведены Министерству обороны[112].

Наем и поднаем жилых помещенийНаем и поднаем жилых помещений

По желанию военнослужащих в случае отсутствия служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, или общежития им ежемесячно выплачивают денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений в порядке и размерах, определенных постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей» от 31 декабря 2004 г. № 909. Указанным постановлением признано утратившим силу ранее действовавшее постановление Правительства Российской Федерации от 26 июня 1995 г. № 604 (в редакции постановления от 21 сентября 2000 г. № 700). В данном случае речь идет о так называемом *договоре коммерческого найма жилого помещения* (в ГК РФ он именуется договором найма).

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671 ГК РФ).

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Договор заключается в письменной форме. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель может сдать занимаемое жилое помещение в поднаем. Однако в зависимости от того, по какому договору найма (социальному или коммерческому) он пользуется жилым помещением, права и обязанности сторон различны: по договору социального найма права и обязанности сторон регулируются ЖК РФ; по договору коммерческого найма — ст. 685 ГК РФ.

Поднаем при пользовании нанимателем жилым помещением на основании договора социального наймаПоднаем при пользовании нанимателем жилым помещением на основании договора социального найма

Наниматель жилого помещения вправе с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и с согласия наймодателя сдавать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке, установленных ЖК РФ и другими законодательными актами Российской Федерации.

Офицеры, за которыми на период учебы в военно-учебном заведении сохраняются жилые помещения по месту предыдущей военной службы, по согласованию с квартирно-эксплуатационной частью района имеют право сдавать в поднаем указанные жилые помещения (на период сохранения права пользования ими) другим военнослужащим той же воинской части или гарнизона, проходящим военную службу по контракту и нуждающимся в получении жилого помещения (п. 17 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации).

---

[112] См. п. 54 Положения о квартирно-эксплуатационной службе и квартирном довольствии Советской Армии и Военно-Морского Флота.

В поднаем может быть сдана нанимателем часть занимаемого им жилого помещения, а при временном выезде — все помещение (на период сохранения права пользования им), при этом ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. Лица, проживающие в жилом помещении нанимателя на основании договора поднайма, самостоятельного права на это помещение не имеют.

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается:

1) если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее учетной нормы;

2) если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний;

3) без согласия других нанимателей и совершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире;

3) в других случаях, устанавливаемых правилами сдачи жилого помещения в поднаем.

Размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливается соглашением сторон.

По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и при отказе освободить занимаемое жилое помещение по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения. В таком же порядке поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения и при прекращении договора найма жилого помещения.

Если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора поднайма за три месяца.

Поднаем при пользовании нанимателем жилым помещением на основании договора коммерческого наймаПоднаем при пользовании нанимателем жилым помещением на основании договора коммерческого найма

По договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

Договор поднайма жилого помещения — это возмездный договор. Его предельный срок ограничен сроком действия самого договора найма. Однако если договор найма заключается на новый срок, это не влечет за собой автоматически продления срока договора поднайма. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.

Заключить договор поднайма можно только с согласия наймодателя. Предметом договора поднайма может быть либо все помещение, либо его часть. Вне зависимости от этого ответственным по договору найма перед наймодателем всегда остается наниматель. Для заключения договора поднайма обязательно соблюдение требования о норме жилой площади. Другие ограничения, предусмотренные ст. 77 ЖК РФ для сдачи в поднаем жилых помещений, занимаемых по договору социального найма (если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний; без согласия других нанимателей и совершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире), не действуют.

На договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок (п. 6 ст. 685 ГК РФ).

Плата за поднаем устанавливается соглашением нанимателя и поднанимателя. Размер ее не ограничен.

Специализированные жилые помещенияСпециализированные жилые помещения

Понятие «специализированные дома» впервые употреблено в ст. 1 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», в которой говорится о составе жилищного фонда. Многие из этих объектов ранее, до принятия названного Закона, не включались в состав жилищного фонда (например, дома-интернаты для инвалидов). Правовой режим специализированных домов существенно отличается от правового режима других домов социального использования, поэтому вопросы их предоставления и использования решаются главным образом не жилищным, а специальным законодательством.

Специализированные дома предназначены для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных ЖК РФ, другими законодательными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Согласно ст. 91 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее — специализированные жилые помещения), кроме служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях, относятся:

— жилые помещения маневренного фонда;

— жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

— жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

— жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

— жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

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

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

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

Жилые помещения маневренного фондаЖилые помещения маневренного фонда

Согласно ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

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

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

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

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. Так, в Москве согласно Положению о порядке переселения граждан в жилые помещения, относящиеся к маневренному жилищному фонду[113], маневренный фонд используется также при необходимости неотложного переселения граждан из аварийных домов, домов, грозящих обвалом, в случаях стихийных бедствий и иных чрезвычайных обстоятельств, представляющих угрозу здоровью и жизни людей. Указанные помещения должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам наймодателем или арендодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

Переселение граждан в жилое помещение маневренного жилищного фонда и возвращение граждан в ранее занимаемое жилое помещение осуществляется на основании двустороннего договора между юридическим (физическим) лицом, осуществляющим переселение, и гражданином.

Таким образом, *маневренный фонд — разновидность жилищного фонда временного пользования, предоставляемого на основании двустороннего договора, основанного на срочном и возмездном пользовании недвижимым имуществом, принадлежащим собственнику.*

Граждане, проживающие в домах маневренного фонда, оплачивают занимаемые жилые помещения и коммунальные услуги, если такая плата не вносится за ремонтируемые помещения, в размере, не превышающем плату за жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма.

Порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда и пользования ими устанавливается Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Так, постановлением правительства Москвы от 26 мая 1998 г. № 402 утверждено Положение о порядке переселения граждан в жилые помещения, относящиеся к маневренному жилищному фонду.

Пользование жилым помещением прекращается после окончания капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилище, являющееся объектом договора найма, или прекращения оснований, по которым оно было предоставлено.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населенияЖилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

Согласно ст. 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

Жилые помещения в специализированных домах для граждан, наименее социально защищенных (дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, гостиницы, приюты и т. п.), создаются и предоставляются федеральными, региональными либо муниципальными органами социальной защиты.

Такие специализированные дома предназначаются для проживания нуждающихся в этом граждан. К ним относятся специальные дома-интернаты (специальные отделения) для престарелых и инвалидов в государственной системе органов социальной защиты населения, а также жилые помещения в домах системы органов социальной защиты и домах иного социального назначения.

Дом для престарелых и инвалидов является медико-социальным учреждением, предназначенным для постоянного проживания престарелых и инвалидов, нуждающихся в уходе, бытовом и медицинском обслуживании.

---

[113] Утверждено постановлением правительства Москвы от 26 мая 1998 г. № 402.

Дома для престарелых и инвалидов могут быть различны по типу, численности обслуживаемых (койкомест) и подчиненности. В зависимости от типа они имеют следующие наименования: «Дом-интернат», «Пансионат ветеранов труда»; «Психоневрологический интернат»; «Детский дом-интернат»[114].

Дом-интернат организуется в специально построенном или приспособленном здании с необходимыми помещениями, которые должны соответствовать санитарно-гигиеническим, противопожарным требованиям и требованиям техники безопасности и располагать всеми видами коммунального благоустройства для проживания престарелых и инвалидов.

Для лучшей организации ухода, медицинского обеспечения и осуществления мероприятий по социально-трудовой реабилитации проживающие в доме-интернате лица размещаются по отделениям и комнатам с учетом состояния здоровья, возраста и личного желания.

В доме-интернате для осуществления лечебно-трудовой и активирующей терапии создаются лечебно-производственные (трудовые) мастерские, а в доме-интернате, расположенном в сельской местности, кроме того, — подсобное сельское хозяйство с необходимым инвентарем, оборудованием и транспортом.

В специальные дома-интернаты (специальные отделения) принимаются на обслуживание граждане, частично или полностью утратившие способность к самообслуживанию и нуждающиеся в постоянном уходе, из числа освобождаемых из мест лишения свободы особо опасных рецидивистов и других лиц, за которыми в соответствии с действующим законодательством установлен административный надзор, а также престарелые и инвалиды, ранее судимые или неоднократно привлекавшиеся к административной ответственности за нарушение общественного порядка, занимающиеся бродяжничеством и попрошайничеством, направляемые из учреждений органов внутренних дел[115].

В специальные дома-интернаты (специальные отделения) могут также направляться лица, систематически и грубо нарушающие правила внутреннего распорядка в домах-интернатах для престарелых и инвалидов общего типа.

Решения о помещении указанных граждан в специальные дома-интернаты (специальные отделения), а также о переводе их в дома-интернаты общего типа принимаются соответствующими органами социальной защиты населения.

Направление в специальные дома-интернаты (специальные отделения) производится по желанию граждан с учетом медицинского заключения о состоянии их здоровья и необходимости социального обслуживания в специальном стационарном учреждении.

Прекращение пользования жилыми помещениями, находящимися в специализированных домах, происходит после отпадения причин и обстоятельств, по которым были предоставлены эти помещения (переезд на постоянное место жительства к родственникам и др.), и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Специально оборудованные жилые помещения, занимаемые инвалидами в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов по договору найма, при освобождении заселяются в первую очередь другими инвалидами, нуждающимися в улучшении жилищных условий (п. 12 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 1996 г. № 901). Инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях специального обслуживания и желающие получить жилое помещение по договору найма или аренды, принимаются на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой в стационарных учреждениях социального обслуживания площади и обеспечиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами. При этом им могут быть возвращены ранее занимаемые помещения. Порядок постановки на учет указанных лиц и обеспечения их жилыми помещениями определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (п. 10 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 1996 г. № 901).

Жилой фонд для беженцев и вынужденных переселенцевЖилой фонд для беженцев и вынужденных переселенцев

Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК РФ).

Указанный жилищный фонд создается органами государственной власти или местного самоуправления при непосредственном участии органа миграционной службы либо по согласованию с ним. Жилые помещения предоставляются гражданам, которые в соответствии с действующим законодательством признаны беженцами и вынужденными переселенцами.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона «О беженцах» (в редакции Федерального закона от 28 июня 1997 г. № 95-ФЗ) *беженцем* признается лицо, которое не является гражданином Российской Федерации и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности, принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне

---

[114] См. Типовое положение о доме для престарелых и инвалидов, утвержденное постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1978 г. № 202.

[115] См. п. 2 постановления Правительства Российской Федерации «О развитии сети специальных домов-интернатов для престарелых и инвалидов» от 15 апреля 1995 г. № 338 (с изменениями от 6 июля 1999 г.).

страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться такой защитой вследствие таких опасений; или, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.

Иммигрант, не имеющий соответствующих документов, удостоверяющих его личность, или законных оснований для въезда на территорию Российской Федерации и нахождения на территории Российской Федерации, после подачи письменного ходатайства о признании беженцем в Российской Федерации в целях обеспечения безопасности на период проверки достоверности представленных им сведений также направляется в сопровождении государственных служащих правоохранительных органов в центр временного размещения иммигрантов.

Центр временного размещения иммигрантов является структурным подразделением Федеральной миграционной службы (ФМС) России и местом пребывания указанной категории лиц. Он предназначен для временного размещения иммигрантов (до трех месяцев), чьи ходатайства о признании их беженцами в Российской Федерации зарегистрированы и приняты к рассмотрению, до определения их правового статуса на территории Российской Федерации, а также используется для уточнения цели и мотива прибытия иммигранта, проверки представленных им доказательств, окончательного определения наличия законных оснований для признания его беженцем в Российской Федерации. В центре организуется бесплатное проживание, питание, медицинское и другое обеспечение иммигранта, а также начальное изучение русского языка и законодательства Российской Федерации. Пребывающие в центре иммигранты проходят обязательное медицинское освидетельствование, в том числе на туберкулез и СПИД. Иммигранты, у которых выявлены инфекционные и другие контагиозные заболевания, изолируются. При признании их носителями СПИДа или отказе от медицинского освидетельствования иммигранты могут быть депортированы с территории Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае признания иммигранта беженцем в Российской Федерации ФМС России и ее территориальные органы совместно с федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации оказывают ему содействие в расселении и адаптации.

При расселении и адаптации учитываются особенности беженца (этнические, социально-психологические и др.), а также экономические возможности принимающих субъектов Российской Федерации.

Беженцу при расселении определяется место жительства и предоставляется жилое помещение из специального жилищного фонда, которым он может пользоваться только в период действия статуса беженца в Российской Федерации. При этом на семью выделяется лишь одно жилое помещение.

В соответствии со ст. 1 Закона Российской Федерации «О вынужденных переселенцах» от 19 февраля 1993 г. (в редакции Федерального закона от 20 декабря 1995 г. № 202-ФЗ) *вынужденным переселенцем* является гражданин Российской Федерации, покинувший место жительства вследствие совершенного в отношении его или членов его семьи насилия или преследования в иных формах либо вследствие реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также по признаку принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений, ставших поводами для проведения враждебных кампаний в отношении конкретного лица или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка.

Вынужденным переселенцем также признается иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающее на законных основаниях на территории Российской Федерации и изменившее место жительства в пределах территории Российской Федерации по обстоятельствам, указанным выше. Вынужденным переселенцем признается также гражданин бывшего СССР, постоянно проживающий на территории республики, получивший статус беженца в Российской Федерации и утративший этот статус в связи с приобретением гражданства Российской Федерации, при наличии обстоятельств, препятствовавших данному лицу в период действия статуса беженца в обустройстве на территории Российской Федерации.

Вынужденные переселенцы имеют право проживания в центре временного размещения вынужденных переселенцев. Типовое положение о центре временного размещения вынужденных переселенцев утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 22 января 1997 г. № 53.

Центр, исходя из возложенных на него задач, обеспечивает размещенных лиц койкоместами с комплектом постельных принадлежностей, предметами личной гигиены и талонами на 3-разовое питание, а также оказывает содействие в обеспечении бесплатной медицинской и лекарственной помощью в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещенные лица оплачивают проживание в центре в размере, установленном этим центром по согласованию с соответствующим территориальным органом миграционной службы. Размер платы не должен превышать установленной в данной местности стоимости проживания в общежитии или гостинице низшего разряда.

Прием в центр размещенных лиц осуществляется по направлению территориального органа миграционной службы, в ведении которого находится центр, или по согласованию с ним — другого территориального органа миграционной службы.

Выселение из центра осуществляется в административном порядке.

Правовая неотложка

Какими правами на жилье обладают военнослужащие при их поступлении в военно-учебные заведения (академии, университеты и т. д.)?

Согласно п. 17 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80, офицеры,

зачисленные слушателями военных образовательных учреждений профессионального образования Министерства обороны Российской Федерации (военно-учебные заведения), обеспечиваются на время обучения жилыми помещениями в общежитиях за счет жилищного фонда, закрепленного за военно-учебным заведением, с сохранением (при их желании) жилого помещения по месту предыдущей военной службы[116]. Офицеры, за которыми на период учебы в военно-учебном заведении сохраняются жилые помещения по месту предыдущей военной службы, по согласованию с квартирно-эксплуатационной частью района имеют право сдавать в поднаем указанные жилые помещения (на период сохранения права пользования ими) другим военнослужащим той же воинской части или гарнизона, проходящим военную службу по контракту и нуждающимся в получении жилого помещения.

Инструкцией о порядке обеспечения военнослужащих жилой площадью, находящейся в оперативном управлении высших военно-учебных заведений Министерства обороны Российской Федерации в г. Москве, утвержденной 5 апреля 2001 г. начальником Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны Российской Федерации, установлены условия предоставления, пользования и освобождения жилой площади в общежитиях и квартирах (комнатах), находящихся в оперативном управлении высших военно-учебных заведений Министерства обороны Российской Федерации, расположенных в Москве.

Офицеры, направленные после завершения учебы для прохождения военной службы в воинские части, где они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и не были обеспечены жилыми помещениями, подлежат восстановлению в списках военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, со времени включения их в эти списки до поступления на учебу.

По окончании учебы предоставленные военно-учебными заведениями слушателям и адъюнктам и членам их семей жилые помещения в общежитиях подлежат освобождению.

Глава 4. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащихГлава 4. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих

Новой формой обеспечения военнослужащих жилыми помещениями является накопительно-ипотечная система, которая вступает в действие с 1 января 2005 г. Порядок функционирования данной системы определен Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ (далее — Закон о НИС).

Основная цель данного Закона — регулирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, являющейся одной из форм реализации права военнослужащих на жилище.

Участниками накопительно-ипотечной системы являются военнослужащие — граждане Российской Федерации, проходящие военную службу по контракту и включенные в Реестр участников НИС (т. е. отвечающие определенным требованиям в соответствии с Законом о НИС).

К ним относятся:

1) лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования и получившие в связи с этим первое воинское звание офицера начиная с 1 января 2005 г., при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 г., могут стать участниками, изъявив такое желание;

2) офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившие первый контракт о прохождении военной службы начиная с 1 января 2005 г.;

3) прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит три года начиная с 1 января 2005 г., при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 г., могут стать участниками, изъявив такое желание;

4) сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 г., изъявившие желание стать участниками накопительно-ипотечной системы.

Необходимо обратить внимание на то, что перечисленные военнослужащие в зависимости от оснований включения в Реестр участников НИС делятся на две группы. Первая — включается в Реестр участников автоматически (после наступления определенного события), вторая — после подачи обращения в письменной форме о включении в Реестр участников.

Основанием для включения военнослужащего федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в Реестр участников является:

1) для лиц, окончивших военные образовательные учреждения профессионального образования и заключивших первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 г., — получение первого воинского звания офицера;

2) для офицеров, призванных на военную службу из запаса или поступивших в добровольном порядке на военную службу из запаса, — заключение первого контракта о прохождении военной службы;

3) для прапорщиков и мичманов, заключивших первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 г., — общая продолжительность их военной службы по контракту три года;

4) для сержантов и старшин, солдат и матросов — в письменной форме обращение об их включении в Реестр участников;

---

[116] Законность указанного порядка подтверждена решением Верховного Суда Российской Федерации от 4 июля 2002 г. № ВКПИ 02-59.

5) для лиц, окончивших военные образовательные учреждения профессионального образования начиная с 1 января 2005 г. и заключивших первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 г., — в письменной форме обращение об их включении в Реестр участников;

6) для прапорщиков и мичманов, общая продолжительность военной службы которых составит три года начиная с 1 января 2005 г., если они заключили первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 г., — в письменной форме обращение об их включении в Реестр участников.

Закон предусматривает следующие основания исключения военнослужащего из Реестра участников НИС:

1) увольнение его с военной службы;

2) исключение его из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

В случае перевода военнослужащего из одного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в другой федеральный орган исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, сведения об участнике накопительно-ипотечной системы должны быть переданы в реестр участников того федерального органа исполнительной власти, в который военнослужащий переведен для дальнейшего прохождения военной службы.

Федеральный орган исполнительной власти, в котором участник накопительно-ипотечной системы проходит военную службу, в письменной форме уведомляет военнослужащего о включении его в Реестр участников и об открытии именного накопительного счета участника или об исключении его из Реестра участников и о закрытии именного накопительного счета участника.

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что *участие военнослужащего в накопительно-ипотечной системе законодатель не связывает с признанием его нуждающимся в улучшении жилищных условий* или какими-либо иными условиями, кроме ранее указанных, т. е. новая форма жилищного обеспечения преследует сразу несколько целей:

— во-первых, реализация права военнослужащих на жилище как одна из форм социальных гарантий военнослужащих;

— во-вторых, как фактор заинтересованности граждан в исполнении военной службы, т. е. один из путей повышения привлекательности военной службы.

Жилищное обеспечение военнослужащих предусматривается за счет накоплений для жилищного обеспечения, формируемых за счет следующих источников:

1) учитываемых на именных накопительных счетах участников накопительных взносов за счет средств федерального бюджета;

2) доходов от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения;

3) иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений (собственных средств участников системы, взносов третьих лиц в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, и др.).

Участники накопительно-ипотечной системы в соответствии с Законом о НИС имеют право:

— на формирование накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников и последующего использования этих накоплений для приобретения в собственность жилого помещения или жилых помещений за счет средств, накопленных на именном накопительном счете, и дополнительных денежных средств после возникновения права на их использование;

— на предоставление целевого жилищного займа. Участники могут приобрести в собственность жилое помещение или жилые помещения с использованием целевого жилищного займа и (или) ипотечного кредита (займа), а также использовать средства в размере накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника, для погашения ранее полученного целевого жилищного займа;

— на выплату по решению федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета, выделяемых соответствующему федеральному органу исполнительной власти, денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника, до расчетного размера денежных средств, которые мог бы накопить участник накопительно-ипотечной системы в период от даты предоставления таких средств до даты, когда общая продолжительность его военной службы в календарном исчислении могла бы составить двадцать лет (без учета дохода от инвестирования). Использовать средства, накопленные на именном накопительном счете участника в этом случае можно для улучшения жилищных условий или иных целей.

Воспользоваться накоплениями на именном накопительном счете можно только при наличии определенных оснований, которыми являются:

— общая продолжительность военной службы 20 лет и более (в календарном исчислении);

— увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого (в календарном исчислении) составляет 10 лет и более:

а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;

б) по состоянию здоровья — в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным или ограниченно годным к военной службе;

в) в связи с организационно-штатными мероприятиями;

г) по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством Российской Федерации о воинской обязанности и военной службе;

— исключение участника накопительно-ипотечной системы из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим. В этом случае право на использование накоплений имеют члены семьи военнослужащего, к которым относятся:

супруга или супруг;

несовершеннолетние дети;

дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет;

дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения;

лица, находящиеся на иждивении военнослужащего.

Каждый участник накопительно-ипотечной системы не менее чем через три года после его включения в накопительно-ипотечную систему имеет право на заключение с уполномоченным федеральным органом договора целевого жилищного займа в целях:

1) приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений;

2) погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по такому кредиту (займу).

Целевой жилищный заем является разновидностью заемных обязательств, регулируемых гражданским законодательством.

По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороны (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества (ст. 807 ГК РФ).

Закон о НИС предусматривает только возможность предоставления целевого жилищного займа, т. е. денежные средства предоставляются участнику накопительно-ипотечной системы на строго определенные цели, в частности:

— для приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений;

— для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу).

При целевом займе заемщик обязан обеспечить возможность осуществления займодавцем контроля за целевым использованием займа.

Сторонами целевого жилищного займа являются участник накопительно-ипотечной системы (заемщик) и уполномоченный федеральный орган (займодавец).

Денежные средства предоставляются на возвратной и в установленных Законом о НИС случаях безвозмездной или возмездной основе.

Безвозмездность займа означает обязанность заемщика вернуть заемные средства займодавцу в том размере, в котором они были предоставлены (беспроцентный заем). Беспроцентный целевой жилищный заем предоставляется на период прохождения участником накопительно-ипотечной системы военной службы (п. 3 ст. 14 Закона о НИС).

Возмездность займа означает обязанность заемщика вернуть заемные средства займодавцу в размере, в котором они были предоставлены, а также уплатить проценты за пользование заемными денежными средствами. Возмездным заем становится при досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы, если у него не возникли основания, предусмотренные пп. 1 и 2 ст. 10 Закона о НИС, начиная со дня увольнения.

Договор займа по гражданскому праву является реальным договором, т. е. моментом его заключения является не момент подписания сторонами соответствующего договора, а перечисление денежных средств уполномоченным федеральным органом в установленном Законом о НИС порядке на предусмотренные им цели.

Типовой договор целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы, а также порядок оформления ипотеки утверждаются Правительством Российской Федерации. Целевой жилищный заем предоставляется на период прохождения участником накопительно-ипотечной системы военной службы и является беспроцентным в этот период.

Предельный размер целевого жилищного займа не может превышать общую сумму расчетного суммарного взноса и учтенных на именном накопительном счете доходов от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения на день предоставления целевого жилищного займа.

Целевой жилищный заем на погашение обязательств по ипотечному кредиту (займу) предоставляется в соответствии с графиком погашения этого кредита (займа), определенного соответствующим договором, но не чаще одного раза в месяц, при этом объем предоставляемых средств не должен превышать фактический объем средств, учтенных на именном накопительном счете участника на конец месяца, предшествующего осуществлению очередной выплаты.

Источником предоставления участнику накопительно-ипотечной системы целевого жилищного займа являются накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника.

Со дня предоставления целевого жилищного займа учет дохода на именном накопительном счете участника осуществляется, исходя из остатка накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на этом счете.

Погашение целевого жилищного займа осуществляется уполномоченным федеральным органом при возникновении у получившего целевой жилищный заем участника накопительно-ипотечной системы обстоятельств, указанных в ст.ст. 10 и 12 Закона о НИС. К ним относятся следующие основания и случаи:

1) общая продолжительность военной службы 20 лет и более;

2) увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет 10 лет и более:

а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;

б) по состоянию здоровья — в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным или ограниченно годным к военной службе;

в) в связи с организационно-штатными мероприятиями;

г) по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством Российской Федерации о воинской обязанности и военной службе;

3) исключение участника накопительно-ипотечной системы из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим. Целевой жилищный заем, полученный участником накопительно-ипотечной системы, исключенным из списков воинской части по указанным основаниям, засчитывается в счет обязательств государства перед участником и не подлежит возврату членами его семьи.

Члены семьи участника накопительно-ипотечной системы, использовавшего целевой жилищный заем для получения ипотечного кредита (займа), могут принять на себя его обязательства по указанному ипотечному кредиту (займу). В случае если кредитный договор (договор займа) переоформляется на лицо, принявшее на себя обязательства участника, данное лицо получает право на продолжение погашения ипотечного кредита (займа) за счет начислений на именной накопительный счет участника до даты, указанной в договоре предоставления целевого жилищного займа на погашение обязательств по ипотечному кредиту (займу). В этом случае именной накопительный счет участника закрывается с 1-го числа месяца, следующего за днем наступления указанной даты.

При досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы, если у него не возникли вышеуказанные основания (обстоятельства), начиная со дня увольнения по целевому жилищному займу начисляются проценты по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа. При этом уволившийся участник накопительно-ипотечной системы обязан возвратить выплаченные уполномоченным федеральным органом суммы в погашение целевого жилищного займа, а также уплатить проценты по этому займу ежемесячными платежами в срок, не превышающий 10 лет. Процентный доход по целевому жилищному займу является доходом от инвестирования. Проценты начисляются на сумму остатка задолженности по целевому жилищному займу.

Целевой жилищный заем может погашаться досрочно. При продолжении прохождения участником накопительно-ипотечной системы военной службы по контракту после погашения целевого жилищного займа начисления на именной накопительный счет участника производятся на общих основаниях.

Участник накопительно-ипотечной системы или члены его семьи имеют право на выплату денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника, до расчетного размера денежных средств, которые он мог бы накопить в период от даты предоставления таких средств до даты, когда общая продолжительность его военной службы (в календарном исчислении) могла бы составить 20 лет (без учета дохода от инвестирования).

Право на выплату предоставлено:

— участникам накопительно-ипотечной системы, указанным в п. 2 ст. 10 Закона о НИС, при общей продолжительности военной службы от 10 до 20 лет;

— членам семей участников накопительно-ипотечной системы в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 12 Закона о НИС.

Указанному праву на выплату корреспондирует обязанность осуществить указанную выплату по решению федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета, выделяемых соответствующему федеральному органу исполнительной власти, в размере и в порядке, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации. Выплата производится в трехмесячный срок, начиная со дня поступления в соответствующий федеральный орган исполнительной власти заявления в письменной форме от участника накопительно-ипотечной системы или членов его семьи с просьбой о получении выплаты.

Обязательным условием для осуществления выплаты указанным лицам является признание их нуждающимися в улучшении жилищных условий, которое осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным жилищным и военным законодательством.

Основания, по которым военнослужащие признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, установлены ЖК РСФСР (ст. 29) и ЖК РФ (ст. 51), Примерными правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений, действующими в субъектах Российской Федерации, которые распространяются на всех без исключения граждан (общие основания). Для отдельных категорий граждан субъектами Российской Федерации или федеральным законодательством установлены дополнительные основания для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий (льготные основания).

В то же время необходимо иметь в виду, что основания признания граждан (в том числе военнослужащих) нуждающимися в улучшении жилищных условий могут устанавливаться только законодательными актами (законами), но не ведомственными актами, утверждаемыми руководителями федеральных органов исполнительной власти, поскольку такое право им законодательством не предоставлено.

Каждый участник накопительно-ипотечной системы имеет право на заключение договора целевого жилищного займа при соблюдении следующих условий:

— право возникает по истечении 3 лет после включения военнослужащего в Реестр участников НИС. Дата включения в Реестр фиксируется в уведомлении о включении в Реестр участников НИС, направляемом каждому участнику системы федеральным органом исполнительной власти (п. 6 ч. 1 ст. 7 Закона о НИС);

— договор заключается с уполномоченным федеральным органом;

— договор займа имеет целевое назначение, т. е. заключается в целях, определенных Законом о НИС:

1) приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений;

2) погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по такому кредиту (займу).

Предметом договора целевого жилищного займа являются денежные средства, необходимые для жилищного обеспечения военнослужащих в формах, установленных Законом о НИС.

Договор займа — реальный договор. Он считается заключенным не с момента его подписания, а с момента передачи денег (перечисления денежных средств).

По общему правилу договор целевого жилищного займа безвозмездный (ч. 3 ст. 14 Закона о НИС). Однако из общего правила имеются исключения. Так, согласно ч. 2 ст. 15 Закона о НИС при досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы, если у него не возникли основания, предусмотренные пп. 1 и 2 ст. 10 данного Закона, начиная со дня увольнения по целевому жилищному займу начисляются проценты по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа.

Сторонами договора являются *займодавец* и *заемщик*.

Займодавцем по договору целевого жилищного займа является уполномоченный федеральный орган.

Заемщиком — военнослужащий — участник НИС или член его семьи, принявший на себя обязательства, в случаях, предусмотренных ст. 12 Закона о НИС.

Законом о НИС предусмотрено, что договор целевого жилищного займа заключается по типовой форме (ч. 2 ст. 14). Типовой договор целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Закон о НИС определяет общее правило относительно сроков договора. Целевой жилищный заем предоставляется на период прохождения участником накопительно-ипотечной системы военной службы (ч. 3 ст. 14), т. е. конкретный срок в договоре не указывается, а определяются лишь некоторые правила его окончания (ч. 2 ст. 15).

Сумма займа определяется сторонами. Однако поскольку погашение займа будет осуществляться за счет федерального бюджета, ч. 4 ст. 14 Закона о НИС определяет предельный размер целевого жилищного займа, который не может превышать общую сумму расчетного суммарного взноса и учтенных на именном накопительном счете доходов от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения на день предоставления целевого жилищного займа.

Часть 5 ст. 14 Закона о НИС устанавливает общие правила предоставления целевого жилищного займа на погашение обязательств по ипотечному кредиту (займу), согласно которым предоставление средств осуществляется не единовременно, а в соответствии с графиком погашения этого кредита (займа), определенного соответствующим договором, но не чаще одного раза в месяц. Поскольку при этой форме жилищного обеспечения военнослужащих ипотека (залог недвижимости) оформляется на кредитора (займодавца) по ипотечному кредиту (займу), постольку объем предоставляемых средств не должен превышать фактический объем средств, учтенных на именном накопительном счете участника на конец месяца, предшествующего осуществлению очередной выплаты.

Целевой жилищный заем предоставляется уполномоченным федеральным органом за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника, который является источником предоставления участнику накопительно-ипотечной системы целевого жилищного займа (ч. 6 ст. 14 Закона о НИС).

Со дня предоставления целевого жилищного займа учет дохода на именном накопительном счете участника осуществляется, исходя из остатка накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на этом счете.

Целевой жилищный заем предоставляется для приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений, а также для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по такому кредиту (займу).

Для обеспечения исполнения участником накопительно-ипотечной системы обязательства по возврату займа приобретаемое жилье оформляется в залог.

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также положений Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ, действующего с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ (далее — Закон об ипотеке).

Сторонами договора ипотеки являются залогодатель и залогодержатель.

Залогодателем является участник накопительно-ипотечной системы.

Залогодержателем являются:

— уполномоченный федеральный орган, в случае приобретения жилого помещения или жилых помещений;

— кредитная или иная организация, предоставившая ипотечный кредит или заем.

Содержание договора об ипотеке установлено в ст. 9 Закона об ипотеке.

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

— предмет ипотеки;

— оценка предмета ипотеки;

— существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;

— право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;

— наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Предметом ипотеки в соответствии с Законом о НИС являются жилое помещения или жилые помещения, приобретаемые участником накопительно-ипотечной системы. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований ст. 67 Закона об ипотеке и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении. Законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность, состоит из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г.) и принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации. Субъекты Российской Федерации регулируют оценочную деятельность в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора Российской Федерации (ст. 1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке. В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества (п. 3 ст. 9 Закона об ипотеке).

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения (п. 4 ст. 9 Закона об ипотеке).

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры (п. 5 ст. 9 Закона об ипотеке).

Если права залогодержателя в соответствии со ст. 13 Закона об ипотеке «Основные положения о закладной» удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона (п. 6 ст. 9 Закона об ипотеке).

Требования Закона об ипотеке к нотариальному удостоверению и государственной регистрации договора об ипотеке установлены в ст. 10 Закона об ипотеке, которая претерпела изменения.

С принятием Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ (вступил в силу с 1 января 2005 г.) исключена норма, согласно которой договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен.

Согласно Федеральному закону «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ (вступил в силу с 1 января 2005 г.) п. 2 ст. 223 ГК РФ «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», содержащий общие положения, дополнен конкретизирующей нормой, в соответствии с которой недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации отчуждения имущества, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором нотариусу представляется закладная. Нотариус делает на закладной отметку о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, нумерует и скрепляет печатью листы закладной.

Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения записи о возникновении ипотеки в силу закона в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 11 Закона об ипотеке).

Государственная регистрация договора об ипотеке осуществляется в порядке, определенном Инструкцией о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации

смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации, Госстроя России и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 16 октября 2000 г. № 289/235/290 (с изменениями от 7 февраля 2003 г.).

Возникновение ипотеки как обременения регламентировано в ст. 11 Закона об ипотеке.

По общему правилу ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора, т. е. с момента его государственной регистрации. Однако при ипотеке в силу закона ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не установлено договором (п. 2 ст. 11 Закона об ипотеке), т. е. в этом случае дата возникновения ипотеки как обременения заложенного недвижимого имущества не совпадает с датой государственной регистрации соответствующего договора ипотеки.

Поскольку порядок оформления ипотеки утверждается Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 14 Закона об ипотеке), постольку имеются основания считать, что в данном случае речь идет именно об ипотеке по закону.

Предусмотренные Законом об ипотеке и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства. Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации (п. 3 ст. 11 Закона об ипотеке).

За внесение записи об обременении недвижимого имущества ипотекой в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним плата не взимается (п. 1 ст. 11 Закона об ипотеке).

Статья 12 Закона об ипотеке обязывает предупреждать залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки. При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

Предупреждение в письменной форме будет считаться соблюденным в следующих случаях:

— при включении в договор ипотеки соответствующего указания;

— при письменном уведомлении залогодержателя о каких-либо обременениях недвижимости, являющейся предметом залога по договору об ипотеке.

При возникновении каких-либо обременений или прав третьих лиц на предмет ипотеки в период между датой составления договора и датой его государственной регистрации (а этот период может быть значительным) залогодателю следует не только письменно информировать залогодержателя о возникших обстоятельствах, но и получить письменное подтверждение от залогодержателя о получении последним такого уведомления.

Целевой жилищный заем предоставляется как для приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений, так и для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по такому кредиту (займу).

Разновидностью договора займа является кредитный договор.

Кредитный договор — договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее (ст. 819 ГК РФ). Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным (ст. 820 ГК РФ).

Кредит (заем), выдаваемый по кредитному договору или договору займа, обеспеченному залогом недвижимости (например, жилья), является ипотечным кредитом (займом).

Договор займа от кредитного договора отличают следующие характерные черты:

— договор займа имеет самостоятельную правовую регламентацию (ст.ст. 807—818 ГК РФ), которая также распространяется и на кредитный договор, если иное не вытекает из существа последнего. Особенности правового регулирования кредитного договора определяется несколькими статьями ГК РФ (ст.ст. 819—821);

— договор займа — реальный, а кредитный договор — консенсуальный. Следовательно, моментом заключения первого договора является передача денег или вещей, а второго — момент его подписания;

— в отличие от договора займа по кредитному договору могут быть переданы только деньги;

— стороной кредитного договора может быть только банк или иная кредитная (небанковская) организация, в то время как стороной договора займа вправе быть любое физическое или юридическое лицо, правомочное распоряжаться имуществом, в частности передавать его в заем;

— заем может быть как возмездным, так и безвозмездным, а кредитный договор только возмездным.

Для определения момента заключения договора займа существенна передача денег или вещей, а для определения момента заключения кредитного договора — возникновение обязанности предоставить деньги в результате подписания этого договора, т. е. после подписания договора у кредитора возникает обязанность предоставить деньги и не требуется в будущем заключения каких-либо иных договоров.

Существенными условиями кредитного договора, т. е. такими, при отсутствии которых выраженное банком намерение кредитовать не влечет за собой конкретных правовых последствий, являются: лимит кредита (предельный

размер кредита, который может использовать заемщик), срок и условия его предоставления. Условием предоставления кредита может быть представление заемщиком документов, по форме и содержанию удовлетворяющих кредитора, таких как: нотариально удостоверенные учредительные документы заемщика и его свидетельство о регистрации; список и образцы подписей должностных лиц заемщика, уполномоченных подписывать кредитный договор и иные документы, относящиеся к договору; выписка из решения общего собрания общества, совета директоров или иного уполномоченного органа заемщика, если решение этих органов необходимо для заключения кредитных договоров (соответствующие полномочия, как правило, закреплены в учредительных документах заемщика); копии необходимых лицензий и разрешений; копии контрактов, на финансирование которых предоставляется кредит; договор залога, банковская гарантия или иное обеспечение; выписка из залоговой книги заемщика и т. д.

Кредитный договор всегда возмезден. В качестве возмещения рассматриваются как выплачиваемые банковские комиссии, так и проценты, начисленные за пользование деньгами.

Порядок начисления процентов, как правило, определяется в договоре. Однако если в договоре отсутствуют условия о размере процентов, то следует руководствоваться ст. 809 ГК РФ. Размер процентов определяется существующей в месте жительства или в месте нахождения заемщика ставкой банковского процента на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части. В отношении рублевых кредитов под ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) понимается учетная ставка Центрального банка Российской Федерации по кредитным ресурсам, предоставляемым коммерческим банкам. Информация об учетной ставке регулярно публикуется в официальных источниках. Закон не содержит каких-либо ограничений относительно прав сторон на уменьшение либо увеличение процентной ставки. Сроки выплаты процентов устанавливаются договором и могут быть ежемесячными, ежеквартальными, ежегодными, одновременно с погашением суммы основного долга и т. д. При отсутствии в кредитном договоре регламентации порядка начисления процентов в случае спора между сторонами суды руководствуются Положением Центрального банка России «О порядке начисления процентов по операциям, связанным с привлечением и размещением денежных средств банками, и отражения указанных операций по счетам бухгалтерского учета» от 26 июня 1998 г. № 39-П (с изменениями от 24 декабря 1998 г.).

Статья 15 Закона о НИС регламентирует особенности погашения целевого жилищного займа. Необходимо обратить внимание на то, что речь в данном случае идет не о возврате денежных средств, предоставленных по договору целевого жилищного займа, а о погашении займа, т. е. аннулировании обязательств участника НИС по возврату заемных средств.

Погашение осуществляется уполномоченным федеральным органом при возникновении у получившего целевой жилищный заем участника НИС определенных обстоятельств:

— оснований возникновения права на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника, указанных в ст. 10 Закона о НИС. Поскольку заем предоставляется в пределах средств, учтенных на именном накопительном счете участника накопительно-ипотечной системы, постольку при наличии ранее указанных оснований уполномоченный федеральный орган фактически будет производить зачет встречных требований в целях погашения займа;

— в случае исключения участника из Реестра участников НИС в связи с гибелью или смертью, признанием безвестно отсутствующим или объявлением умершим (ст. 12 Закона о НИС).

Часть 2 ст. 15 Закона о НИС устанавливает правила погашения целевого жилищного займа при досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы, если у него не возникли основания, предусмотренные пп. 1 и 2 ст. 10 данного Закона. В этом случае:

— начиная со дня увольнения по целевому жилищному займу начисляются проценты по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа. Процентный доход по целевому жилищному займу является доходом от инвестирования, который аккумулируется уполномоченным федеральным органом для последующего учета на именных накопительных счетах участников накопительно-ипотечной системы в целях их жилищного обеспечения. Проценты начисляются на сумму остатка задолженности по целевому жилищному займу;

— уволившийся участник накопительно-ипотечной системы обязан возвратить выплаченные уполномоченным федеральным органом суммы в погашение целевого жилищного займа, а также уплатить проценты по этому займу ежемесячными платежами в срок, не превышающий 10 лет с момента увольнения. Днем увольнения с военной службы считается день исключения военнослужащего из списков воинской части (организации).

Целевой жилищный заем может погашаться досрочно. При продолжении прохождения участником накопительно-ипотечной системы военной службы по контракту после погашения целевого жилищного займа начисления на именной накопительный счет участника производятся на общих основаниях.

Раздел III. Права и обязанности пользователей жилых помещений Раздел III. Права и обязанности пользователей жилых помещений

Глава 1. Пользование жилыми помещениями по договору социального найма жилого помещенияГлава 1. Пользование жилыми помещениями по договору социального найма жилого помещения

Договор социального найма: понятие, предмет и стороны договораДоговор социального найма: понятие, предмет и стороны договора

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК РФ, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением (ч. 4 ст. 57 ЖК РФ). Выписка из решения на право заключения договора найма в Москве является документом, на основании которого заключается договор найма жилого помещения[117].

Согласно ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Ранее действовавший Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики Российской Федерации» определял, что договором социального найма жилого помещения признается соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель) предоставляет во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение (ч. 5 ст. 1[118]).

В юридической литературе[119] указывается, что наниматель в отношении жилого помещения может обладать как правомочием пользования, т. е. возможностью эксплуатации и использования имущества (жилого помещения) путем извлечения полезных свойств[120] (для проживания), так и правомочием владения, т. е. основанной на законе возможностью иметь у себя данное имущество (фактически обладать им). Содержание правомочия владения, по мнению Г.Ф. Шершеневича, предполагает «фактическое господство лица над вещью, соединенное с намерением присвоить ее себе»[121]. Анализ фактических отношений по поводу жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, позволяет утверждать, что наниматель, кроме пользования, владеет жилым помещением. Согласно ст. 671 ГК РФ по договору найма жилое помещение предоставляется во владение и пользование. Гражданское законодательство регулирует договор социального найма субсидиарно, т. е. если иное не предусмотрено жилищным законодательством (п. 3 ст. 672 ГК РФ). В данном случае иное жилищным законодательством не предусмотрено.

Таким образом, *договор социального найма жилого помещения — соглашение, в силу которого собственник или уполномоченный им орган (наймодатель) передает нанимателю пригодное для проживания жилое помещение во владение и пользование в жилищном фонде социального использования, в пределах установленной нормы жилой площади (социальной нормы площади жилья), а наниматель обязуется использовать его для проживания, своевременно вносить плату за пользование им и оплачивать коммунальные услуги.*

Договор социального найма является основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем. Договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении конкретного жилого помещения между наймодателем — жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии — соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем — гражданином, на имя которого выдан ордер. В договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями (ст. 51 ЖК РСФСР).

Объектом договора найма являются отношения по пользованию жилым помещением.

Согласно ч. 6 ст. 57, ст. 62 ЖК РФ *предметом* договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора

---

[117] См. Инструкцию о порядке составления и выдачи выписки из решения органа исполнительной власти на право заключения договоров найма или аренды жилых помещений, утвержденную распоряжением мэра Москвы от 29 октября 1998 г. № 1088-РМ.

[118] В редакции Федерального закона от 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ.

[119] См.: Гражданское право: Учебник: В 2 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. — М., 1998. — Ч. 2. — С. 219.

[120] См.: Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М., 1998. — Т. 1. — С. 485.

[121] *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. — М., 1995. — С. 150.

социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК РФ, т. е. когда в коммунальной квартире освобождается комната и в квартире нет лиц, которые нуждаются в жилых помещениях и не имеют иных основания для ее предоставления. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

Жилое помещение, передаваемое по договору найма, должно быть свободно от любых обязательств. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

Сторонами по договору найма являются: наймодатель — с одной стороны и наниматель — с другой стороны.

Наймодателем по договору социального найма жилого помещения может быть собственник либо орган, уполномоченный собственником или законом сдавать жилое помещение в наем. На территории г. Москвы право заключать договоры найма на жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы, предоставляется дирекциям единого заказчика на основании выписки из решения органа исполнительной власти.

Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть дееспособное физическое лицо, относящееся к категории граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального использования, в соответствии с перечнем, определяемым законом города.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации (ст. 63 ЖК РФ). В настоящее время Типовой договор найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов утвержден постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 (с изменениями от 18 января 1992 г.; 23 июля 1993 г.).

Права и обязанности наймодателя, нанимателя и членов его семьиПрава и обязанности наймодателя, нанимателя и членов его семьи

Права и обязанности сторон по договору социального найма, т. е. по пользованию жилыми помещениями, составляют содержание договора.

Пользование жилыми помещениями должно осуществляться в соответствии с их назначением. Однако к осуществлению права пользования предъявляются особые требования, которые сформулированы в ст.ст. 288, 678 ГК РФ, гл. 8 ЖК РФ, Правилах пользования жилыми помещениями и содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР[122] и других нормативных правовых актах.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Соответственно этому размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Содержание помещений и внутренний распорядок в жилых помещенияхСодержание помещений и внутренний распорядок в жилых помещениях

Действующее законодательство Российской Федерации возлагает на граждан, являющихся нанимателями, обязанность бережно относиться к занимаемому ими жилому помещению. Это положение неразрывно связано с общей обязанностью нанимателей использовать жилые помещения в соответствии с их целевым назначением, т. е. для удовлетворения своих жилищных потребностей.

Согласно ст. 678 ГК РФ на нанимателе жилого помещения лежит обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. ЖК РФ и Правила пользования жилыми помещениями возлагают на граждан обязанность обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Указанные обязанности должны выполняться не только нанимателями, но и членами их семей.

Правовой статус наймодателя по договору социального наймаПравовой статус наймодателя по договору социального найма

Правовой статус включает в себя права, обязанности и ответственность субъекта жилищных правоотношений.

Согласно ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

---

[122] Утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415.

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных обязанностей, несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения. Так, например, наймодатель обязан:

— в установленный срок (в Москве он равен одному месяцу) после подписания договора передать нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора найма и его назначению, и обеспечить свободный доступ нанимателю в жилое помещение;

— в случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению;

— содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами;

— своевременно производить капитальный и текущий ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них;

— обеспечивать надлежащее содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов, а также придомовых территорий;

— своевременно проводить подготовку жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, к эксплуатации в зимних условиях.

За счет наймодателя выполняются все работы по текущему и капитальному ремонту жилого дома. Внутриквартирный текущий ремонт жилых помещений производится за счет наймодателя только в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо — с производством капитального ремонта.

Повреждения жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, происшедшие по вине жильцов, исправляются нанимателем или наймодателем за счет нанимателя.

Наймодатель имеет право требовать исполнения нанимателем обязанностей, возложенных на него вышеперечисленными нормативными правовыми актами.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя (ст. 66 ЖК РФ).

Наниматель вправе потребовать от наймодателя передачи жилого помещения в соответствии со ст. 676 ГК РФ, а также потребовать возмещения убытков в случае, если наймодатель не предоставил нанимателю жилое помещение в срок, указанный в договоре.

Правовой статус нанимателяПравовой статус нанимателя

Согласно ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

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.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных прав, может иметь иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных обязанностей, несет иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма. Так, например, наниматель обязан:

— использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

— не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения наймодателя и уполномоченных органов (в Москве — межведомственной комиссии), а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния;

— в случае освобождения нанимателем помещения по договору найма оплатить наймодателю стоимость непроизведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее;

— в установленные договором найма сроки вносить плату за жилое помещение, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги на расчетный счет наймодателя, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории;

— при сдаче жилого помещения по договору поднайма согласовать договор с наймодателем;

— при освобождении жилого помещения передать наймодателю жилое помещение в течение установленного срока (в Москве — в течение месяца) с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

Произведенные нанимателем с письменного согласия наймодателя улучшения за собственные средства нанимателя подлежат возмещению наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

Произведенные нанимателем без письменного согласия наймодателя улучшения не подлежат возмещению.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК РФ). По договору социального найма наниматель и члены его семьи несут солидарную ответственность за исполнение условий договора социального найма.

Согласно ст. 70 ЖК РФ наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя — других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Лица, вселенные в жилое помещение при согласии наймодателя в качестве постоянно проживающих граждан, приобретают равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

Из истории вопроса. По ранее действовавшему законодательству согласно ст. 54 ЖК РСФСР вселение других граждан нанимателем в занимаемое им жилое помещение производилось «в установленном законом порядке», под которым долгое время понимался особый порядок. Пленум Верховного Суда СССР указал, что «под вселением в установленном порядке понимается, как правило, вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке. Однако суд может признать право на жилое помещение вселившегося лица, когда в его прописке было необоснованно отказано»[123].

В результате применения на практике ст. 54 ЖК РСФСР сложилось положение, при котором возникновение жилищно-правовых отношений ставилось в прямую зависимость от наличия или отсутствия прописки, каковая являлась элементом иных — административно-правовых отношений; при оценке доказательств, свидетельствующих о том, что наниматель признавал то или иное лицо членом своей семьи, многие суды решающее значение придавали именно факту прописки, хотя, как известно, органы милиции не наделены никакими правами по закреплению права на жилое помещение и признанию того или иного лица членом семьи нанимателя.

Однако после принятия новой Конституции Российской Федерации и Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и места жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г. указанное выше положение ст. 54 ЖК РСФСР вступило в противоречие со ст. 27 Конституции Российской Федерации и указанным Законом. Законодатель, осуществляя регулирование конституционного права на жилище, обязан следовать требованию ст. 55 (ч. 2) Конституции Российской Федерации о недопустимости умаления законами прав и свобод человека и гражданина. Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только

---

[123] Постановление Пленума Верховного Суда СССР «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. № 2, п. 7.

в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. В юридической литературе неоднократно указывалось на противоречивость судебной практики применения ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР. При юридически сходных обстоятельствах дела этой категории разрешались судами по-разному, что влекло для граждан неодинаковые правовые последствия.

Возможность произвольного применения закона является нарушением провозглашенного Конституцией Российской Федерации равенства всех перед законом и судом (ч. 1 ст. 19).

Таким образом, как справедливо отмечал П.И. Седугин[124], закон связывает жилищные права и обязанности только с фактом совместного проживания членов семьи, ведения ими общего хозяйства, но отнюдь не с пропиской (или регистрацией), которая в жилищном законодательстве как категория вообще не фигурирует.

У членов семьи нанимателя право постоянного пользования жилым помещением возникает либо как первоначальное (при предоставлении жилого помещения одновременно всей семье), либо как производное (при последующем вселении членов семьи), причем в любом случае субъектом жилищных правоотношений выступает не вся семья, а каждый член семьи в отдельности.

Наделение членов семьи равным правом на жилое помещение не ставится в зависимость ни от продолжительности совместного проживания, ни от материального положения и источника доходов. Ограничение равенства прав вселяемых членов семьи состоит в допустимости соглашения между вселяемыми, нанимателем и проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи о порядке пользования жилым помещением.

Если гражданин, состоявший в браке с нанимателем или с кем-либо из проживающих с ним членов его семьи, был вселен только для временного проживания, то это должно определяться соглашением сторон о временном пользовании жилым помещением. При возникновении спора о характере права этого гражданина вопрос решается в судебном порядке.

Расторжение брака не влияет на права бывшего члена семьи, если он продолжает проживать в том же жилом помещении либо не проживает по независящим от него причинам.

По договору социального найма члены семьи нанимателя пользуются всеми правами, которые предоставлены нанимателю.

Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма (ст. 76 ЖК РФ). Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления.

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

С поднанимателем заключается договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения. В договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения (ст. 78 ЖК РФ).

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

---

[124] См.: *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. — М., 1998. — С. 126.

1) по соглашению сторон;

2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

В случае если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора — инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца (ст. 79 ЖК РФ).

Временные жильцы (ст. 80 ЖК РФ). Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения (ст. 81 ЖК РФ). Наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления. Федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации могут быть предусмотрены иные основания замены гражданам жилых помещений.

Права и обязанности членов семьи нанимателяПрава и обязанности членов семьи нанимателя

В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями. Наравне с нанимателем члены его семьи, проживающие совместно с ним, также имеют право на жилое помещение. В ст. 69 ЖК РФ определено, что члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма.

В жилищном праве под семьей понимается определенная группа лиц, общность людей, построенная (основанная) на браке, родстве или свойстве, совместном проживании, по общему правилу, в одном жилище и ведущая с собственником (нанимателем) этого помещения совместное хозяйство (общий бюджет, общие расходы по оплате жилища и др.)[125].

В жилищных отношениях семья в ряде случаев выступает как особый коллективный субъект права (например, право семей погибших или пропавших без вести военнослужащих на первоочередное получение жилого помещения,

[125] См.: *Седугин П.И.* Указ. соч. — С. 120.

право на вселение в занимаемое жилое помещение других лиц с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, солидарная имущественная ответственность дееспособных членов семьи по обязательствам, вытекающим из договора найма). Правосубъектность семьи проявляется либо через действия нанимателя или собственника в качестве ее представителя, либо через действия, совершаемые отдельными лицами семьи. Это проявляется, во-первых, через полномочия, осуществляемые нанимателем в интересах семьи в качестве ее представителя; во-вторых, через действия, совершаемые всеми членами семьи (например, дача согласия членов семьи на вселение других граждан в качестве членов семьи); в-третьих, через действия, совершаемые только совершеннолетними членами семьи. Наниматель выступает в качестве представителя членов семьи перед другой стороной — наймодателем.

Права членов семьи по договору социального найма жилого помещения являются равными с правами нанимателя. В жилищных правоотношениях наниматель выступает в качестве активного субъекта права, тогда как члены его семьи проявляют себя в качестве субъектов права обычно путем дачи устного или письменного согласия на совершение нанимателем от имени семьи (либо от своего имени) тех или иных действий, участия в несении расходов по обязательствам, вытекающим из договора найма, и т. д. Вместе с тем можно отметить, что жилищное законодательство вкладывает в понятие члена семьи нанимателя довольно широкое содержание с учетом специфики жилищных отношений: носителями жилищных прав и обязанностей в качестве членов семьи могут быть не только родственники нанимателя, но и другие лица, проживающие совместно с ним. Круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определяется ЖК РФ в ст. 69. В то же время в ЖК РФ не содержится определение понятия «семья». В некоторых монографиях указывается, что семья — это группа лиц, связанных родством или свойством, совместным проживанием в данном жилище и общим бюджетом либо единством расходов по оплате квартиры[126]. Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права — семейном, гражданском, жилищном и т. д.

СК РФ (ст. 2) к членам семьи относит: супругов, родителей и детей, усыновителей и усыновленных, а в некоторых случаях других родственников и иных лиц (родные братья и сестры, отчим (мачеха) и пасынки (падчерицы), опекуны и попечители, приемные родители, фактические воспитатели и принятые в их семьи дети).

ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относит проживающих совместно с ним его супруга, а также детей и родителей данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Если указанные граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Статья 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относит проживающих совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруга, а также детей и родителей данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Права и обязанности нанимателей и проживающих с ними лиц в ведомственных домах Министерства обороны Российской Федерации закреплены в Правилах содержания помещений и внутреннего распорядка в жилых домах Министерства обороны[127].

Все проживающие в домах Министерства обороны обязаны бережно и заботливо относиться как к непосредственно используемой ими жилой площади и ее оборудованию (водопровод, канализация, газовое оборудование, телефон, ванна, раковины, печи, кухонные очаги и т. п.), так и к дворовым участкам, зеленым насаждениям и всякому другому имуществу квартиры и домовладения в целом.

Так, наниматели жилых помещений и проживающие с ними лица обязаны:

а) использовать жилые помещения, места общего пользования и домовое оборудование соответственно назначению и содержать их в чистоте и порядке;

б) экономно расходовать электроэнергию, воду, газ;

в) при обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать об этом управлению домами;

г) соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и использовании кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранителей (пробок);

д) не спускать в унитазы и раковины пищевых отходов, тряпья и прочих предметов, могущих засорить канализацию;

е) при отсутствии в доме мусоропровода мусор и пищевые отходы собирать в особые закрывающиеся ведра и регулярно выносить их из квартиры в установленные места;

ж) в зимний период, при отсутствии в доме центрального отопления, производить регулярную топку печей, поддерживая нормальную температуру в жилых помещениях и местах общего пользования (кухня и пр.);

з) в случае появления грызунов сообщать об этом домоуправлению и органам санитарного надзора для принятия мер.

---

[126] См.: *Бронер Д.Л. и др.* Статистика жилищного и коммунального хозяйства. — М., 1979. — С. 172.

[127] См. приложение № 10 к ст. 30 Положения, введенного в действие приказом заместителя министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск 1981 г. № 45.

Нанимателям жилых помещений и всем проживающим с ними лицам запрещается:

а) хранить, пилить и колоть дрова в квартире, коридоре и на лестничных площадках, а также производить в квартире работы, вызывающие порчу помещения или нарушающие нормальные условия жизни проживающих;

б) вывешивать на балконах вещи, портящие вид дома; использовать балкон для хранения домашнего имущества или топлива; устанавливать на балконах ящики (горшки) для цветов без должного крепления;

в) устанавливать на крышах домов без разрешения домоуправления индивидуальные антенны для радиоприемников и телевизоров;

г) загромождать передние, коридоры, лестничные клетки и запасные выходы мебелью, предметами домашнего обихода и т. д. (разрешается в квартирах, не имеющих кладовых, занимать с общего согласия жильцов указанными предметами передние и коридоры при том условии, если остается проход шириной не менее одного метра);

д) чистить и вытряхивать в местах общего пользования квартиры, а также на балконах и лестницах постельные принадлежности, половики, ковры, мебель и т. п. (выбивать, чистить и вытряхивать ковры, мебель и постельные принадлежности разрешается только во дворе в отведенном для этих целей месте).

Наниматели жилых помещений должны производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения — сдать его в надлежащем состоянии (ст. 67 ЖК РФ).

Текущий ремонт нанимателями жилых помещений производится на условиях и в порядке, определяемых договором найма жилого помещения и законодательными и иными нормативными правовыми актами.

Ремонт квартиры, относящейся к ведомственному жилищному фонду Министерства обороны, производится в соответствии с Правилами содержания помещений и внутреннего распорядка в жилых домах Министерства обороны.

Во время проживания в данной квартире наниматели жилых помещений обязаны производить за свой счет текущий ремонт занимаемых ими жилых помещений и мест общего пользования: побелку, окраску или оклейку обоями стен, побелку потолков, окраску вторых рам и изнутри первых рам, окраску подоконников, вставку стекол, окраску полов и дверей, замену оконных и дверных приборов, ремонт электропроводки от ввода в квартиру.

Вышеуказанные работы должны выполняться нанимателями жилых помещений не позднее следующих сроков: клеевая окраска или оклейка обоями стен жилых комнат — не менее одного раза в 5 лет; оклейка стен жилых комнат обоями улучшенного качества — 8 лет; клеевая окраска мест общего пользования — 3 года; масляная окраска столярных изделий, а также стен в жилых комнатах — 8 лет; масляная окраска стен санузлов и кухонь, а также чистых дощатых полов в жилых комнатах — 5 лет; масляная окраска чистых полов на кухнях, в коридорах и санузлах — 3 года, а при необходимости, определяемой управлением домами и домовым комитетом (женсоветом), — и вне этих сроков.

Ремонт может быть произведен по желанию нанимателей жилых помещений управлением домами за плату по расценкам, утвержденным в установленном порядке.

Все другие работы по ремонту жилищ, а также перечисленные выше виды текущего ремонта, если они вызваны неисправностью частей здания или домового оборудования либо связаны с ведением капитального ремонта, производятся за счет управления домами. Капитальный ремонт выражается в восстановлении в период службы зданий отдельных износившихся конструкций и оборудования дома в их натуральной форме за счет средств, предназначенных на простое воспроизводство. Все повреждения помещений и их оборудования, вызванные проведением этого ремонта, устраняются за счет средств управления домами.

Потребность в текущем ремонте по каждой квартире устанавливается описью, составляемой техником или инженером домоуправления и уполномоченным по дому (подъезду) совместно с нанимателями жилых помещений, с обязательным указанием срока выполнения работ. Опись, подписанная начальником домоуправления и нанимателем жилого помещения, является одновременно и обязательством, подлежащим выполнению как самим домоуправлением, так и нанимателем жилого помещения.

Переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов могут производиться только в порядке, обусловленном правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Наниматели жилых помещений, допустившие самовольное переоборудование и перепланировку жилых помещений и мест общего пользования, перестановку отопительных и санитарно-технических приборов, обязаны по требованию управления домами привести помещения и приборы в прежнее состояние за свой счет, а также несут иные обязанности, о которых будет сказано далее.

При выезде из жилого помещения на другое постоянное место жительства всей семьи наниматель жилого помещения обязан освободить и сдать домоуправлению по акту занимаемое им помещение и его оборудование в исправном состоянии. Запрещается снимать установленные нанимателем жилого помещения оборудование и приспособления, которые при снятии могут повредить отдельные конструкции или отделку помещения.

Произведенные нанимателем жилого помещения или членами его семьи повреждения помещений, а также не выполненные в установленные сроки работы по текущему ремонту помещения, лежащие на обязанности нанимателя жилого помещения, фиксируются в акте сдачи помещения. В этом случае стоимость необходимого ремонта и расходы домоуправления по исправлению причиненных повреждений в помещении подлежат оплате за счет нанимателя жилого помещения в установленном порядке.

Акт сдачи жилого помещения составляется и подписывается представителем домоуправления, домового комитета (женсовета), убывающим нанимателем жилого помещения.

Признание жилья непригодным для проживанияПризнание жилья непригодным для проживания

Признание жилья непригодным для проживания осуществляется в соответствии с Положением о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 г. № 552, и Положением по оценке непригодных жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания[128].

Указанными актами устанавливается порядок отнесения жилых домов и жилых помещений в других строениях на территории Российской Федерации к категории непригодных для проживания независимо от того, в жилищном фонде какой формы собственности они находятся, за исключением индивидуальных жилых домов, находящихся в частной собственности лиц, постоянно проживающих в указанных жилых домах.

Решение вопросов о непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания возлагается на межведомственные комиссии, создаваемые органами власти в составе представителей администрации, представителей жилищной инспекции, органов архитектуры, организаций технической инвентаризации, санитарного надзора, управления пожарного надзора и других органов и организаций. При необходимости в состав комиссии могут быть введены технические эксперты.

Межведомственная комиссия осуществляет свою работу на основании заявления собственника дома, направленного в администрацию, с указанием причин, по которым он считает необходимым созыв комиссии; по указанию вышестоящих организаций, а также в случае аварийной ситуации и по представлениям органов санитарного надзора, государственного пожарного надзора, по запросу суда и прокуратуры, заявлениям граждан.

В результате работы комиссии оформляется акт, в котором указывается одно из принятых решений: об отнесении здания или жилого помещения к категории непригодного для постоянного проживания или его годности. Члены комиссии, не согласные с решением, оформляют особое мнение, которое прилагается к акту.

Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его ведомственной принадлежности выносится межведомственной комиссией.

Утвержденные акты служат основанием для решения вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, модернизации и реконструкции непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений либо с их сносом или переоборудованием для использования в других целях, в том числе — вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан, в установленном законодательством порядке. Решение этих вопросов возлагается на органы местного самоуправления.

Копия решения о признании жилого дома (помещения) непригодным для постоянного проживания направляется собственнику дома. Нанимателю жилого помещения выдается справка установленного образца.

Пользование общежитиямиПользование общежитиями

Пользование общежитиями осуществляется в соответствии с Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328. Пользование общежитиями Министерства обороны осуществляется в соответствии с Положением о домоуправлениях, общежитиях и гостиницах Министерства обороны[129].

При использовании помещений и территорий общежитий должны выполняться следующие правила (извлечения):

«71. Все помещения общежитий должны ежедневно убираться влажным способом и содержаться в чистоте. Мытье дощатых полов производится не реже 2 раз в неделю, паркетные полы подвергаются систематическому влажному подметанию и натирке не реже 2 раз в месяц.

72. Не реже 1 раза в месяц производится генеральная уборка всех помещений общежития: обметание стен и потолков, мытье полов, масляных панелей и стен, окон, подоконников, дверей и других предметов оборудования, вытряхивание и проветривание постельных принадлежностей.

73. Помещения общежитий, особенно жилые комнаты, должны проветриваться не реже 3 раз в день: утром после ухода проживающих из общежития, во время уборки и вечером перед сном.

74. Температура воздуха в общежитиях в отопительный период поддерживается не ниже +18 °С.

75. Мягкий инвентарь (матрац, подушка, одеяло, простыни и пр.) должен быть закреплен за проживающими, и передача его другим лицам без стирки и дезинфекции запрещается.

Вновь прибывшим выдается выстиранное чистое белье, одеяло и продезинфицированные подушка и матрац.

76. Смена постельного белья производится по мере загрязнения, но не реже 1 раза в 7 дней с посещением в этот день проживающими бани или санпропускника.

78. Все проживающие в общежитии должны быть обеспечены кипятком в течение дня с учетом удобств пользования независимо от времени ухода и прихода со службы (работы, учебы).

79. Ежегодно, к зимнему сезону, все помещения общежития должны быть отремонтированы, утеплены и побелены. Побелка стен, потолков в жилых комнатах должна производиться не реже одного раза в год. В подсобных помещениях, в зависимости от санитарного состояния, 2 раза в год.

---

[128] Утверждено приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. № 529.

[129] Введено в действие приказом заместителя министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск от 24 марта 1981 г. № 45.

80. ... Текущий ремонт жилых комнат общежитий комнатного типа производится проживающими в них лицами в соответствии с правилами содержания помещений и внутреннего распорядка в жилых домах Министерства обороны.

81. Территория вокруг зданий общежитий должна быть благоустроена, озеленена и содержаться в чистоте.

82. Для хозяйственных отбросов устраиваются сборники установленного для данной местности типа на расстоянии не менее 15 метров от здания общежития.

83. Территория двора общежития и дворовые уборные систематически убираются, а с наступлением темноты — освещаются.

84. Для каждого общежития разрабатываются и утверждаются командиром воинской части Правила внутреннего распорядка, учитывающие особенности режима рабочего времени и отдыха проживающих, применительно к Типовым правилам внутреннего распорядка в общежитиях Министерства обороны.

Правила внутреннего распорядка вывешиваются в общежитии на видном месте в рамке под стеклом. Вновь вселяющиеся в общежитие лица должны ознакомиться с правилами в день прибытия.

85. Для привлечения широкого актива к участию в воспитательной, культурно-массовой и физкультурной работе, а также в улучшении бытовых условий рабочих и служащих, проживающих в общежитии, создается совет общежития, организующий свою работу в соответствии с Положением о совете общежития. Совет общежития для военнослужащих проводит свою работу применительно к указанному Положению о совете общежития».

Права и обязанности проживающих в общежитиях Министерства обороны закреплены в Типовых правилах внутреннего распорядка в общежитиях Министерства обороны[130]:

«1. Проживающие в общежитии имеют право:

— пользоваться помещениями культурно-бытового назначения, оборудованием, инвентарем общежития и культурно-бытовыми услугами;

— требовать своевременной замены пришедших в негодность оборудования, мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря общежития, а также устранения недостатков в культурно-бытовом обслуживании;

— избирать Совет общежития и быть избранными в его состав, принимать участие в культурно-массовой и спортивной работе, в обсуждении вопросов организации быта в общежитии и вносить свои предложения.

2. Проживающие в общежитии обязаны:

— строго соблюдать правила внутреннего распорядка;

— бережно относиться к помещению, инвентарю, оборудованию и постельным принадлежностям, предоставленным в их пользование;

— соблюдать чистоту в жилых комнатах и местах общего пользования;

— экономно расходовать электроэнергию, топливо, газ и воду;

— сдавать в камеру хранения общежития личные вещи, не являющиеся предметами ежедневного пользования (за пропажу вещей, не сданных на хранение, администрация ответственности не несет);

— готовить пищу, стирать и сушить белье только в специально отведенных для этих целей местах;

— после сна аккуратно убирать постель, прикроватные тумбочки (столики) и содержать их в чистоте;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не устанавливать без разрешения администрации общежития дополнительные электронагревательные приборы.

3. Лицам, проживающим в общежитии, воспрещается:

— самовольно переходить на жительство из одного помещения в другое, а также пользоваться постелью и постельными принадлежностями других жильцов;

— ложиться на кровать в верхней одежде и обуви;

— без разрешения заведующего общежитием производить переустройство помещения, переделку и исправление электропроводки, включать дополнительные электронагревательные приборы и источники света;

— приносить и распивать в общежитии спиртные напитки, играть в азартные игры, хранить огнестрельное оружие, боеприпасы и легковоспламеняющиеся материалы;

— шуметь в жилых комнатах, коридорах и других местах общего пользования во всякое время суток;

— выносить из общежития какие-либо вещи, в том числе и свои, без особого пропуска, выдаваемого заведующим общежитием.

4. Инвентарь и постельные принадлежности выдаются проживающим в общежитии для индивидуального пользования под расписку.

Каждый проживающий в общежитии несет материальную ответственность за целость и сохранность инвентаря и постельных принадлежностей, предоставляемых ему администрацией общежития.

5. Лица, выбывающие из общежития, обязаны сдать числящиеся за ними постельные принадлежности, инвентарь и оборудование администрации общежития под расписку. За несданные вещи, а также за их порчу с выбывающего взыскивается сумма причиненного общежитию ущерба.

6. Лица, посещающие общежития, обязаны беспрекословно соблюдать установленный порядок. Пребывание посторонних лиц в общежитии после 23 часов воспрещается.

7. Лица, систематически нарушающие правила внутреннего распорядка, подлежат выселению из общежития в установленном законом порядке.

---

[130] Приложение № 18 к ст. 84 Положения, введенного в действие приказом заместителя министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск 1981 г. № 45.

Спорные вопросы, возникающие между проживающими в общежитии и обслуживающим персоналом, должны решаться командованием части и руководством общежития (для рабочих и служащих — совместно с профсоюзной организацией).

8. Для наблюдения за порядком, чистотой и выполнением правил внутреннего распорядка в каждой комнате общежития командованием части из числа проживающих назначается староста комнаты.

В обязанности старост комнат входит:

— наблюдение за выполнением проживающими правил внутреннего распорядка;

— связь с администрацией и общественными организациями по всем вопросам, затрагивающим интересы проживающих;

— содействие в проведении санитарно-гигиенических, профилактических и культурных мероприятий».

Пользование гостиницами Министерства обороныПользование гостиницами Министерства обороны

Пользование гостиницами Министерства обороны осуществляется в соответствии с гл. IV Положения о домоуправлениях, общежитиях и гостиницах Министерства обороны, введенного в действие приказом заместителя министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск от 24 марта 1981 г. № 45, в котором закреплены следующие правила содержания помещений и обслуживания проживающих (извлечения):

«119. Помещения гостиницы, оборудование, белье, мебель, мягкий и жесткий инвентарь должны содержаться администрацией и обслуживающим персоналом в исправном состоянии и чистоте.

120. Уборка номеров и мест общего пользования гостиниц, как правило, должна производиться ежедневно с 9 до 17 часов. Натирка паркетных полов производится в те же часы. Уборка в присутствии проживающих может производиться только с их разрешения. После уборки мебель должна быть расставлена по своим местам.

121. Выполнение уборочных работ, а также осуществление контроля за состоянием помещений, инвентаря и оборудования производится персоналом гостиницы, не нарушая покоя окружающих.

125. Гостиницы должны иметь необходимые для приезжих справочные сведения, которые предоставляются бесплатно: адреса и номера телефонов почты, телеграфа, учреждений, театров, кино, бытовых предприятий; расписания движения поездов, самолетов, междугородных автобусов, пассажирских судов.

126. Имеющиеся при гостиницах буфеты, душевые, ванные, прачечные, мастерские по ремонту обуви и одежды, книжные киоски и киоски предметов военной галантереи работают в удобное для проживающих в гостинице время.

127. Температура воздуха в номерах гостиниц в отопительный период поддерживается не ниже +18 °С.

128. Номера гостиниц ежедневно обеспечиваются остуженной кипяченой водой в закрытых графинах или кувшинах. Кипяченая вода по разрешению органов санитарно-эпидемиологической службы может быть заменена доброкачественной сырой водой.

129. Правила пользования и внутреннего распорядка в гостиницах Министерства обороны помещаются в рамке под стеклом и вывешиваются на видном месте у рабочего стола дежурного администратора, а также на этажах. Вновь прибывающие в гостиницу обязаны ознакомиться с правилами в день прибытия.

130. Должностные лица и обслуживающий персонал гостиницы должны быть вежливы и тактичны с проживающими, чисто и опрятно одеты».

Правила пользования и внутреннего распорядка в гостиницах Министерства обороны утверждены приказом заместителя министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск 1981 г. № 45[131]. Ниже приведены их основные положения:

1. Гостиницы Министерства обороны предназначены для временного проживания иногородних военнослужащих, рабочих и служащих Советской Армии и Военно-Морского Флота, а также лиц, прибывших в воинские части гарнизона в командировку.

Военнослужащие, рабочие и служащие Советской Армии и Военно-Морского Флота и члены их семей, прибывшие в отпуск, размещаются в гостинице при наличии свободных мест.

При наличии в гостинице свободных мест они могут предоставляться также работникам других министерств и ведомств, прибывшим в населенный пункт по служебным делам …

Инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам труда, а также лицам (не более одного человека), сопровождающим инвалидов I группы, места в гостинице предоставляются по мере их освобождения в первую очередь.

2. Для получения номера или места в гостинице прибывший предъявляет администратору документ, который по закону является видом на жительство (удостоверение личности, паспорт и т. п.), а также командировочное предписание или отпускной билет. После оформления документы возвращаются владельцу.

3. Плата за проживание в гостинице взимается в соответствии с установленной системой единого расчетного часа — с 12 часов по местному времени. При проживании в гостинице менее суток плата взимается за полные сутки.

При заселении в течение 12 часов до расчетного часа или при выезде в течение 12 часов после расчетного часа плата за проживание взимается за половину суток, а при выезде после 24 часов — за полные сутки.

Плата за проживание в гостинице и за услуги, которые предоставляет гостиница, взимается по установленному для данной гостиницы прейскуранту.

---

[131] См. приложение № 26 к ст. 129 Положения о домоуправлениях, общежитиях и гостиницах Министерства обороны.

4. Цены установлены на места в номерах. Администрация гостиницы может предоставлять номер на два и более мест проживающим (по их просьбе) с оплатой ими всех мест в номере.

5. По просьбе проживающих в одно-, двухместных номерах может предоставляться одно дополнительное место. В этом случае в номерах высшей категории плата за дополнительное место взимается по цене основного места в номере; в одноместных номерах всех категорий плата устанавливается равной для каждого проживающего и взимается по цене на место в двухместном номере той же категории, а в двухместных номерах плата устанавливается равной для каждого проживающего и взимается по цене на место в трехместном номере той же категории.

6. За проживание в гостинице детей в возрасте до 12 лет (при посемейном поселении), без предоставления ребенку отдельного места в номере, плата не взимается …

7. Бронирование мест производится по письменным заявкам командиров воинских частей. С отдельных лиц плата за бронирование взимается в размере 50 % от цены на место за сутки при приезде к дате и времени (до или после расчетного часа), которые указаны в заявке на бронирование. При приезде в течение 12 часов после указанного в заявке времени плата взимается в размере стоимости места за сутки, а при опоздании более чем на 12 часов (но не свыше 24 часов) — за 1,5 суток при условии фактического простоя номера или места в течение этого времени. Если простоя номера или места, которые предоставлены проживающему, в течение времени опоздания не было, плата за бронирование взимается в размере 50 % от цены места за сутки.

При опоздании более чем на сутки броня аннулируется.

При бронировании мест группам людей порядок оплаты бронирования определяется соответствующими приказами и директивами министра обороны.

8. В случае отказа лица, для которого забронировано место, от оплаты за броню поселение его в гостиницу производится на общих основаниях, т. е. в порядке общей очереди.

9. Администрация гостиницы без дополнительной оплаты обеспечивает проживающим:

— вызов скорой помощи, врача и доставку лекарств заболевшему;

— пользование аптечкой с набором медикаментов первой необходимости;

— доставку в номер или вручение персоналом гостиницы личной корреспонденции немедленно по ее получении;

— побудку к определенному времени по просьбе проживающего;

— хранение ручного багажа (сумок, сеток, портфелей, баулов, чемоданов) — не свыше двух мест;

— хранение денег, ценных бумаг и ценных вещей, сдаваемых по описи;

— предоставление кипятка, иголок, ниток, посуды и другого инвентаря согласно утвержденным нормативам;

— предоставление настольных игр (шахмат, шашек, домино).

10. Проживающие в гостинице обслуживаются на предприятиях общественного питания, связи, в парикмахерской и на других предприятиях бытового обслуживания, находящихся в гостинице, вне очереди.

Администрация гостиницы должна обеспечивать проживающих справочной информацией о режиме работы указанных предприятий.

11. Смена постельного белья в гостинице производится по мере необходимости, но не реже чем через 6 дней, а полотенец — 3 дня.

12. Администрация гостиницы гарантирует проживающим, при условии соблюдения ими пп. 17, 18 и 20 (а, б) настоящих Правил, сохранность личных вещей, находящихся в номерах или сдаваемых на хранение, а также денег, ценных бумаг и вещей, сдаваемых на хранение по описи.

Драгоценности (изделия из золота, платины, серебра, драгоценных камней) на хранение не принимаются.

За утрату денег, ценных бумаг и ценных вещей, не сданных на хранение, а также драгоценностей администрация гостиницы ответственности не несет.

13. Администрация гостиницы в случае обнаружения забытых вещей принимает меры к возврату их владельцу. Если владелец не найден, забытые вещи по истечении двух недель сдаются в соответствующее отделение милиции.

14. Обслуживающий персонал и проживающие в гостинице должны соблюдать тишину, быть взаимно вежливы.

15. Лица, проживающие в гостинице, должны бережно относиться к имуществу и оборудованию гостиницы, соблюдать чистоту и установленный порядок. В случае утраты или повреждения имущества гостиницы проживающие возмещают нанесенный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

16. Проживающие в гостинице обязаны строго соблюдать правила пожарной безопасности. В целях обеспечения пожарной безопасности курить в номерах не рекомендуется.

17. Посторонние лица без ведома администрации в гостиницы не допускаются. По просьбе проживающих администрация гостиницы разрешает посещение проживающих в номере с 8 до 23 часов.

18. Проживающие при уходе из номера обязаны: закрыть водоразборные краны, окна, выключить свет, радио, телевизор, закрыть номер и сдать ключ.

19. Ключ от номера выдается проживающему только по предъявлении визитной карточки (карты гостя), выдаваемой при вселении в гостиницу.

20. Проживающим в гостинице запрещается:

а) оставлять в номере посторонних лиц в свое отсутствие, а также передавать им ключ от номера;

б) уносить из гостиницы ключ от номера;

в) хранить в номере громоздкие вещи и легковоспламеняющиеся материалы;

г) пользоваться нагревательными приборами;

д) переставлять мебель в номере;

е) держать в гостинице животных и птиц;

ж) курить и распивать спиртные напитки в номере в случае возражения других проживающих в этом номере.

21. При выезде из гостиницы проживающий должен произвести полный расчет за все предоставленные ему услуги, уведомить администрацию о своем выезде и сдать ключ от номера.

22. Проживающий при временном выезде из гостиницы, не заявивший об этом администрации и не уплативший вперед, теряет право на занятие прежнего номера (места) и может получить его в гостинице на общих основаниях.

23. Администрации гостиницы предоставляется право, при необходимости, переводить проживающих из одного номера в другой, а также сокращать срок проживания в гостинице, если они были предупреждены об этом при въезде.

24. Проживающие в гостинице обязаны допускать администрацию гостиницы в занимаемые помещения для осмотра, а также по другим служебным вопросам в любое время суток.

25. В случае нарушения настоящих Правил, а именно: несвоевременного внесения платы за номер или место, нарушения покоя проживающих, нахождения в номерах посторонних лиц позже установленного времени, недостойного поведения — лица, проживающие в гостинице, подлежат выселению в порядке, предусмотренном законодательством.

26. Книга предложений, заявлений и жалоб находится у дежурного администратора и выдается проживающим по их просьбе.

Предложения, заявления и жалобы рассматриваются администрацией гостиницы в соответствии с действующим законодательством.

27. На рабочем месте работников группы размещения гостиницы (дежурного администратора, дежурного по этажу) должны находиться таблички с указанием их должности, фамилии, имени и отчества.

28. Настоящие Правила, перечень дополнительных платных услуг, таблица цен за номера и места в гостинице, утвержденные для данной гостиницы, адреса и телефоны других гостиниц города, а также адреса и телефоны вышестоящих организаций должны быть вывешены в вестибюле гостиницы в доступном для обозрения месте.

29. Режим работы гостиницы — круглосуточный.

Оплата жилья и коммунальных услуг. Социальные гарантии, предоставляемые гражданам по оплате жилья и коммунальных услугОплата жилья и коммунальных услуг. Социальные гарантии, предоставляемые гражданам по оплате жилья и коммунальных услуг

Оплата жилых помещений и коммунальных услуг является одной из важнейших обязанностей нанимателя. Указанным вопросам посвящен разд. VII ЖК РФ «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги».

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

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

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

3) у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора (в данном случае имеется в виду договор коммерческого найма, регулируемого ГК РФ);

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

5) у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица (ч. 3 ст. 153 ЖК РФ). Следует обратить внимание на то обстоятельство, что между возникновением обязанности по внесению платы и фактическим заселением может пройти определенный промежуток времени. В данном случае обязанность по оплате лежит на лицах, указанных в ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, поскольку с момента возникновения соответствующей обязанности у них юридически возникло право на заселение, т. е. это уже зависит в основном от них.

Статья 154 ЖК РФ устанавливает структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

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

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Граждане, признанные в установленном ЖК РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) (ч. 9 ст. 156).

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

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме)[132];

2) плату за коммунальные услуги.

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

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статья 155 ЖК РФ устанавливает порядок и сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных эксплуатирующей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (имеется в виду договор коммерческого найма) вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее — управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее — иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

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

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

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день

---

[132] Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170.

просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение размера пеней не допускается.

Размер платы за жилое помещение. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

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

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

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

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

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

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст.ст. 45—48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

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

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правила определения *размера платы за коммунальные услуги* устанавливается ст. 157 ЖК РФ. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации[133].

Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления в соответствии с Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Правительством Российской Федерации, устанавливают:

а) цены на содержание и ремонт жилья для жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, а также жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, в которых не созданы объединения собственников;

б) размер платы за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

---

[133] Основы ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 17 февраля 2004 г. № 89.

в) тарифы на те виды коммунальных услуг, оказываемых в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, в отношении которых законодательством Российской Федерации не установлен иной порядок утверждения тарифов.

Федеральные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг и порядок возмещения расходов на капитальный ремонт жилья включают:

а) федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц в среднем по Российской Федерации;

б) федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилищного фонда на 1 кв. м общей площади жилья в месяц в среднем по Российской Федерации;

в) федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц по закрытым административно-территориальным образованиям[134].

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации[135].

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг установлен следующий *механизм расчета размера платы*. Размеры платы за содержание жилья, за ремонт жилья, а также за наем жилого помещения (в том числе отдельных квартир в общежитиях) определяются как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение соответствующей цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений, а при проживании в одной комнате общежития нескольких граждан — в порядке, установленном собственником общежития.

Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т. д.) по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с пп. 12 и 13 Правил, уменьшаются на величину скидки. Гражданам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг[136] предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с пп. 12—14 Правил, уменьшению не подлежат. До перехода к предоставлению субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках размеры платы уменьшаются на сумму предоставленных гражданам субсидий.

При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнении работ по ремонту жилья и предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчет размеров подлежащей внесению платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Размеры платы за жилье и за коммунальные услуги, подлежащей внесению гражданами, отражаются в платежных документах (счетах-квитанциях, расчетных книжках, счетах, квитанциях или других документах).

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

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации[137].

---

[134] О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год см. постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441.

[135] См. Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 392.

[136] См. Положение о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 г. № 444.

[137] Правила предоставления коммунальных услуг утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 г. № 1099
(с изменениями от 24 февраля 1995 г., 13 октября 1997 г.).

Правилами предоставления коммунальных услуг установлено, что исполнитель[138] обязан предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям договора, а также информации об услугах, предоставляемых исполнителем.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг должны соответствовать установленным нормативам:

— по теплоснабжению — температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;

— по электроснабжению — параметрам электрической энергии по действующему стандарту;

— по холодному водоснабжению — гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

— по горячему водоснабжению — гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

— по канализации — отведению сточных вод.

При отклонении качества услуг от установленного договором оплата потребителем соответственно уменьшается. Перечень отклонений и их величина, а также величина уменьшения и порядок оформления отклонения устанавливается органами исполнительной власти, осуществляющими контроль за безопасностью для потребителя услуг, их территориальными органами совместно с органами местного самоуправления. Рекомендуемые условия снижения оплаты при снижении качества коммунальных услуг определяются в приложении к Правилам. Снижение оплаты не допускается, если перерыв в предоставлении услуг связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или произошел вследствие непреодолимой силы.

Потребитель имеет право не производить оплату услуг на время перерывов сверх установленных договором. При этом прекращение оплаты не освобождает исполнителя от возмещения убытков и вреда (п. 4.1.3 Правил).

Исполнитель несет ответственность за качество предоставления услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации, Правилами и договором. Если исполнитель своевременно после заключения договора не приступил к предоставлению услуг, потребитель вправе потребовать уменьшения размеров оплаты за услуги и возмещения убытков. В случае обнаружения недостатков в качестве предоставляемых услуг потребитель вправе потребовать от исполнителя уменьшения оплаты услуг. За нарушение установленных договором сроков устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг исполнитель обязан уплатить потребителю неустойку в размере 3 % за каждый день просрочки, если срок или перерыв определен в днях, и 1 % за каждый час просрочки, если срок или перерыв определен в часах. Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в полном объеме, а также за моральный вред в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг установлен следующий порядок внесения платы. Если иное не установлено договорами социального найма, договорами найма и договорами с управляющими и иными организациями, имеющими перед гражданами обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг, граждане вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилье и коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме со счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам вносить плату вместо них любыми способами, не противоречащими договорам;

в) вносить плату за жилье и коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилья и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилья и коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг) согласовываются гражданами с органами или организациями, которым поступают платежи.

Проживание в общежитиях Министерства обороны Российской Федерации оплачивается следующим образом. С лиц, проживающих в общежитиях комнатного типа, а также занимающих отдельные комнаты в общежитиях коечного типа, взимается квартирная плата, установленная законодательством. Плата за коммунальные услуги и центральное отопление с этих лиц взимается сверх квартирной платы на общих основаниях, а за амортизацию мебели, предоставленной во временное пользование, — из расчета 2 % в год от первоначальной ее стоимости.

---

[138] Исполнителями являются:

— предприятия или учреждения, в собственности, полном хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры и в обязанности которых входит предоставление потребителю коммунальных услуг, или предприятия и учреждения, уполномоченные выполнять функции исполнителя, — для потребителей, проживающих в государственном (ведомственном), муниципальном или общественном жилищном фонде;

— предприятие, предоставляющее потребителю коммунальные услуги, — для потребителей, проживающих в частном жилищном фонде;

— кондоминиумы, товарищества и другие объединения собственников, которым передано право управления многоквартирным домом, включая заключение договоров на обслуживание, в том числе обеспечение коммунальными услугами, — для потребителей, проживающих в жилищном фонде, находящемся в коллективной собственности.

Лица, проживающие вместе с семьями в общежитиях комнатного типа, постельными принадлежностями и предметами хозяйственного обихода не обеспечиваются[139]. К бытовым услугам, которые оплачивают офицеры, проживающие в общежитиях коечного типа, относятся: пользование мебелью, постельными принадлежностями и инвентарем, стирка постельных принадлежностей, уборка жилых помещений и натирка в них паркетных полов, приготовление кипятка.

Квартирная плата взимается за жилую площадь, приходящуюся на долю каждого проживающего в комнате.

Временное отсутствие лица, проживающего в общежитии коечного типа, не освобождает его от взноса всех причитающихся с проживающего в общежитии платежей.

Военнослужащие, постоянно проживающие в общежитии, в случае убытия в отпуск, командировку или на излечение освобождаются от платы за воду, канализацию, газ, электроэнергию, стирку постельных принадлежностей, если их временное отсутствие продолжалось свыше 30 дней и об этом своевременно был уведомлен заведующий общежитием.

От платы за отопление, радиотрансляцию, амортизацию мебели и постельных принадлежностей, содержание уборщиц для уборки жилых комнат, а также квартирной платы отсутствующие военнослужащие, рабочие и служащие не освобождаются, если их место не было занято другими лицами.

Лица, имеющие в личном пользовании электробытовые приборы (радиоприемники, радиолы, телевизоры, магнитофоны, холодильники, стиральные машины и т. п.), стоимость потребляемой этими приборами электроэнергии оплачивают сверх установленных ставок платы за проживание в общежитии.

Оплата жилой площади, коммунальных услуг и бытового обслуживания производится проживающими в общежитии ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца. За каждый день просрочки после 10-го числа взимается пеня в размере 0,1 %.

Оплата услуг гостиниц Министерства обороны Российской Федерации осуществляется по следующим правилам[140].

Плата за номер и места в гостиницах взимается по ценам, утвержденным в установленном порядке на основании аттестации гостиниц. Аттестация гостиниц производится согласно Указаниям по аттестации гостиниц.

Цены снижаются:

— в период ремонта лифтового хозяйства — на все места в номерах, расположенных выше третьего этажа;

— при временном отсутствии горячей воды;

— при временной неисправности по техническим причинам или отсутствии телефона (только для номеров, где согласно Указаниям по аттестации гостиниц наличие телефонов обязательно).

Применение скидок оформляется актом с точным указанием времени и перечня номеров, оплата проживания в которых производилась с предоставлением указанных скидок.

В случаях выявления несоответствия гостиницы присвоенному ей разряду или номеров присвоенным категориям, а также неправильного применения цен, повлекших за собой необоснованное завышение цен на услуги гостиницы, к ней применяются экономические санкции, установленные за нарушение государственной дисциплины цен.

Оплата предоставляемых в гостинице дополнительных услуг производится по действующим прейскурантам на соответствующие виды услуг. В тех случаях, когда согласно Указаниям по аттестации гостиниц категория номера и разряд гостиницы предусматривают оснащение номера телевизором, радиоприемником, холодильником и телефоном, дополнительная плата за пользование ими не взимается. Предоставление услуг производится с выдачей талонов комиссионного сбора.

Правовая неотложка

Когда должен соблюдаться «режим тишины» в доме?

В качестве императивной (обязательной к исполнению всеми) нормы Правилами пользования жилыми помещениями установлено требование, чтобы граждане не нарушали покой других лиц, соблюдая полную тишину с 23.00 до 7.00 часов. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома (подп. «е» п. 9).

Глава 2. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими военнослужащимиГлава 2. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими военнослужащими

Жилые дома и другие жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан. Поэтому наниматель и члены его семьи должны использовать жилое помещение в соответствии с его назначением для постоянного проживания.

В случае выбытия нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения на другое постоянное место жительства они утрачивают право на жилое помещение со дня выезда.

В случаях временного отсутствия нанимателя либо члена его семьи (либо всех членов семьи) право на жилое помещение сохраняется и на время их отсутствия.

---

[139] См. ст. 121 Положения, введенного в действие приказом заместителя министра обороны СССР 1981 г. № 45.

[140] См. ст.ст. 131—139 Положения о домоуправлениях, общежитиях и гостиницах Министерства обороны.

Закон предусматривает общие *основания сохранения жилых помещений за временно отсутствующими гражданами.* Статья 71 ЖК РФ устанавливает, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

Из истории вопроса. Вопросы сохранения жилой площади за временно отсутствующими регламентировались ст.ст. 60—66 ЖК РСФСР. Согласно ч. 1 ст. 60 ЖК РСФСР при временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохранялось жилое помещение в течение шести месяцев. По истечении этого срока они могли быть признаны в судебном порядке утратившими право пользования жилым помещением (ст. 61 ЖК РСФСР).

Следует, однако, отметить, что норма ч. 1 ст. 60 ЖК РСФСР постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 23 июня 1995 г. была признана не соответствующей Конституции Российской Федерации и противоречащей провозглашенному ст. 27 Конституции Российской Федерации праву гражданина на свободное передвижение, выбор места пребывания и жительства, которое не ограничено какими-либо сроками.

Конституционный Суд Российской Федерации признал, что временное отсутствие нанимателя или членов его семьи само по себе не может служить основанием лишения их права пользования жилым помещением. Ограничения права пользования жилым помещением могут повлечь за собой такие действия нанимателя или членов его семьи, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или с невыполнением возложенных на них обязанностей и непосредственно нарушают при этом права и законные интересы других лиц[141].

Наниматель или член его семьи, не проживающий в жилом помещении свыше шести месяцев, теперь не может быть только по этому основанию признан утратившим право на жилое помещение. В случае спора дело подлежит разрешению в суде по иску об утрате им права на жилое помещение по другому основанию. Сам отсутствующий для защиты своего права также может предъявить иск к лицам, препятствующим ему в проживании в жилом помещении, об устранении препятствий в пользовании им жилым помещением. В случаях временного отсутствия всех членов семьи или нанимателя (одного из членов семьи) временно отсутствующие сохраняют права и несут обязанности по договору социального найма (ст. 66 ЖК РСФСР).

Жилые помещения сохраняются за временно отсутствующими гражданами в случаях:

1) призыва на военную службу — в течение всего времени прохождения военной службы по призыву; поступления на военную службу по контракту — в течение первых пяти лет прохождения военной службы по контракту (не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования);

2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т. п.), в связи с командировкой за границу либо с обучением (студенты, аспиранты и т. п.) — в течение всего времени выполнения данной работы или обучения;

3) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекунам (попечителям) — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекунов (попечителей), если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в это помещение невозможно по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, а также по достижении совершеннолетия детей, возвратившихся от родственников или опекунов (попечителей), они обеспечиваются жилой площадью органами местной администрации;

4) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — в течение всего времени выполнения этих обязанностей;

5) выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем;

6) помещения в лечебно-трудовой профилакторий — в течение всего времени нахождения в нем;

7) заключения под стражу — в течение всего времени нахождения под следствием или судом;

8) осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке — до приведения приговора в исполнение.

Законодательством устанавливаются также другие условия и случаи сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок.

В указанных выше случаях жилое помещение сохраняется за временно отсутствующими в течение шести месяцев со дня окончания срока, указанного в соответствующем пункте ст. 66 ЖК РСФСР. В случаях временного отсутствия право на пользование жилым помещением должно сохраняться за нанимателем и членами его семьи при условии, что наниматель и члены его семьи добросовестно выполняют свои обязанности по договору найма, не злоупотребляют своими жилищными правами и не нарушают жилищные права других граждан.

Некоторые из указанных выше пунктов ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР продолжительное время фактически не применяются. Например, не подлежит применению п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР ввиду признания его не соответствующим Конституции Российской Федерации ранее указанным постановлением Конституционного Суда Российской Федерации.

В п. 1 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР говорится о *сохранении жилых помещений за гражданами, находящимися на военной* службе.

В п. 2 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР говорится о *сохранении жилых помещений за гражданами, временно отсутствующими по условиям и характеру работы, в связи с командировкой или обучением*. Наниматель или члены его семьи могут временно выехать в другую местность в связи с заключением трудового договора (контракта), который по за-

[141] См.: Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. — 1995. — № 2—3. — С. 32.

кону может быть заключен на неопределенный срок либо на определенный срок не более пяти лет, либо на время выполнения определенной работы. Срочный трудовой договор (контракт) заключается в случаях, когда трудовые отношения не могут быть установлены на неопределенный срок с учетом характера предстоящей работы или условий ее выполнения или интересов работника, а также в случаях, непосредственно предусмотренных законом.

За нанимателем и членами его семьи жилое помещение сохраняется в случаях выезда в командировки, на время выполнения государственных и общественных обязанностей, связанного с временным отсутствием в жилом помещении (например, выезда в суд, органы дознания, следствия и прокуратуры другого города для участия в качестве свидетеля, народного и присяжного заседателя, эксперта и т. д.), а также в связи с обучением и др.

В случаях, указанных в ст. 63 ЖК РСФСР, наниматель и члены его семьи могут оформить бронирование жилого помещения на период временного отсутствия.

В п. 3 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР предусматриваются случаи *сохранения жилых помещений за детьми, помещенными на воспитание в детские учреждения, к родственникам, опекунам или попечителям.*

Согласно СК РФ (ст. 123) дети, оставшиеся без попечения родителей, подлежат передаче на воспитание в семью (на усыновление (удочерение), под опеку (попечительство) или в приемную семью), а при отсутствии такой возможности — в учреждения для детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, всех типов (воспитательные учреждения, лечебные учреждения, учреждения социальной защиты населения и другие аналогичные учреждения). До устройства детей, оставшихся без попечения родителей, на воспитание в семью или учреждения исполнение обязанностей опекуна (попечителя) детей временно возлагается на органы опеки и попечительства.

Опека или попечительство устанавливаются над детьми, оставшимися без попечения родителей, в целях их содержания, воспитания и образования, а также для защиты их прав и интересов. Опека устанавливается над детьми, не достигшими возраста 14 лет. Попечительство устанавливается над детьми в возрасте от 14 до 18 лет.

Определяя права детей, находящихся под опекой (попечительством), СК РФ (ст. 148) устанавливает, что дети имеют право, в частности, на сохранение права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением, а при отсутствии жилого помещения имеют право на получение жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством.

Такое же право имеют и дети, оставшиеся без попечения родителей и находящиеся в воспитательных учреждениях, лечебных учреждениях и учреждениях социальной защиты населения (ст. 149 СК РФ). Право на жилое помещение сохраняется *за гражданами, временно выехавшими в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя)* (п. 4 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР).

Согласно ст. 150 СК РФ опекун (попечитель) ребенка имеет право и обязан воспитывать ребенка, находящегося под опекой (попечительством), заботиться о его здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии. Опекун (попечитель) вправе самостоятельно определять способы воспитания ребенка с учетом его мнения и рекомендаций органа опеки и попечительства. Он может проживать совместно с подопечным ребенком в жилом помещении последнего, если этого требуют интересы ребенка. Основанием для сохранения за опекуном и попечителем его прежнего жилого помещения является решение местной администрации, в котором указывается о том, что опекун (попечитель) проживает временно в жилом помещении подопечного. Следует иметь в виду, что опекун (попечитель) не приобретает самостоятельного права на жилое помещение ребенка, находящегося под опекой (попечительством).

Закон (п. 5 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР) предусматривает *сохранение жилых помещений в связи с выездом на лечение* в течение всего времени пребывания в лечебно-профилактическом учреждении (больнице, диспансере и т. п.). Необходимым условием сохранения права на жилое помещение является то, что наниматель (член его семьи) находится на стационарном лечении, т. е. отсутствует какое-то время в своем жилом помещении. Эта гарантия сохранения жилья действует в течение всего времени лечения в лечебном (лечебно-профилактическом) учреждении.

В п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР говорится, что в случае осуждения лица к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке *право пользования занимаемым им жильем сохраняется до приведения приговора в исполнение.* На практике данная норма вызывала многочисленные жалобы, что послужило поводом к рассмотрению п. 8 Конституционным Судом Российской Федерации на предмет его соответствия Конституции Российской Федерации. Признавая п. 8 неконституционным, Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 23 июня 1995 г. отметил, в частности, что положение данного пункта, связывающего утрату права на жилое помещение с фактом приведения приговора в исполнение, фактически является дополнительным наказанием в виде лишения жилплощади, не предусмотренным уголовным законодательством; оно приводит к дискриминации в жилищных правах отдельных категорий граждан по признаку наличия у них судимости и в силу этого нарушает гарантируемый государством принцип равенства прав и свобод человека и гражданина (чч. 1 и 2 ст. 19 Конституции Российской Федерации).

Дискриминационный характер нормы, содержащейся в п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР, считает Конституционный Суд Российской Федерации, проявляется в том, что по смыслу, придаваемому ей сложившейся правоприменительной практикой, ее реализация не предполагает обязательного, как во всех остальных случаях, судебного порядка признания лица утратившим право пользования жилым помещением (ст. 61 ЖК РСФСР).

Согласно ст. 61 ЖК РСФСР признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия гражданина сверх установленных сроков производится в судебном порядке. Такое признание производится судом в случае возникновения об этом спора по иску заинтересованных лиц (наймодателя, нанимателя или членов его семьи). Признав причину отсутствия гражданина уважительной, суд отказывает в признании лица утратившим право пользования жилым помещением.

Бронирование жилого помещения. ЖК РФ не предусмотрен механизм бронирования жилой площади. В то же время он предусмотрен п. 9 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», а также ранее был предусмотрен ЖК РСФСР.

Занимаемые нанимателями и членами их семей жилые помещения бронируются при направлении на работу за границу — на все время пребывания за границей, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности — на все время действия трудового договора, а в случаях, предусмотренных законодательством, — на все время пребывания в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях.

Для обеспечения сохранения за указанными гражданами права на жилое помещение при временном выезде в другую местность закон предусматривает возможность в определенных случаях бронирования жилого помещения.

Бронирование жилой площади — это гарантированное государством сохранение права пользования жилищем на условиях договора найма, обеспечение его неприкосновенности на срок действия охранного свидетельства в порядке и на условиях, установленных законодательством.

Порядок бронирования жилых помещений на территории Российской Федерации установлен Инструкцией о порядке бронирования жилого помещения, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 336.

Согласно данной Инструкции за нанимателем или членом его семьи бронируется все жилое помещение, занятое по договору найма, независимо от того, остаются ли там другие члены семьи или они выезжают вместе с нанимателем. В последнем случае жилая площадь бронируется и за выезжающими членами семьи. Бывшие члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют такое же право на бронирование жилого помещения, как наниматель и члены его семьи. Члены семьи нанимателя могут бронировать лишь ту часть жилой площади, которая приходится на их долю, а при согласии всех остальных членов семьи — все жилое помещение.

Броня — охранное свидетельство, т. е. документ, выданный по поручению местной администрации жилищным органом по месту нахождения бронируемого жилого помещения независимо от ведомственной принадлежности жилого дома. Бронирование проводится в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов.

За военнослужащими, проходящими военную службу по контракту, а также за членами их семей в установленных законодательством случаях жилое помещение бронируется по постоянному месту жительства.

В домах, квартирах индивидуального жилищного фонда и фонда жилищно-строительных (жилищных) кооперативов жилые помещения бронируются за членами семьи собственника жилого дома, квартиры и членами семьи члена жилищного, жилищно-строительного кооператива в порядке, установленном вышеназванной Инструкцией.

Забронированное жилое помещение учитывается в Книге учета забронированных жилых помещений по установленной форме. Для получения охранного свидетельства (брони) нанимателем (членом его семьи) или по его доверенности другим лицом подается заявление. К заявлению прилагаются: копия финансового лицевого счета на бронируемое жилое помещение; при выезде на работу по трудовому договору — копия трудового договора; а в других случаях — ходатайство соответствующего предприятия, учреждения, организации.

Членом семьи работника, выезжающим к месту работы этого работника, подается только заявление.

Охранное свидетельство (броня) выдается гражданину в двух экземплярах; первый экземпляр представляется им в жилищно-эксплуатационную организацию по месту нахождения бронируемого жилого помещения под расписку на втором экземпляре, остающемся у гражданина, забронировавшего жилое помещение.

Охранное свидетельство (броня) хранится в жилищно-эксплуатационной организации как документ строгой отчетности. При продлении времени пребывания за границей, перезаключении или продлении трудового договора и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, охранное свидетельство (броня) выдается на новый срок по заявлению гражданина с приложением документов, подтверждающих право на бронирование жилого помещения (копии трудового договора, ходатайства предприятия, учреждения, организации).

Жилое помещение не бронируется:

а) если предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения;

б) за проживающими на служебной жилой площади и в общежитиях;

в) за временными жильцами и поднанимателями в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов;

г) за нанимателями в домах жилищно-строительных кооперативов и в домах, находящихся в собственности граждан.

Отказ в выдаче охранного свидетельства (брони) может быть обжалован в судебном порядке.

Выданное гражданину охранное свидетельство (броня) может быть признано недействительным в судебном порядке.

Граждане, забронировавшие жилое помещение, сохраняют права и несут обязанности по договору найма жилого помещения.

Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Гражданин, которому отказано в выдаче брони, может оспорить отказ в судебном порядке.

Нанимателем или членом его семьи бронирование жилого помещения должно быть произведено не позднее шести месяцев с момента выезда. Если наниматель или члены его семьи в течение шести месяцев после окончания срока действия охранного свидетельства (брони) не предъявят требования о возврате им помещения, договор найма жилого помещения расторгается в судебном порядке.

Согласно ЖК РСФСР наниматель вправе заселить забронированное жилое помещение либо поселить в нем временных жильцов в пределах срока действия брони. При возвращении нанимателя и членов его семьи они вправе потребовать немедленного освобождения забронированного жилого помещения независимо от истечения срока, обусловленного договором найма, а в случае отказа освободить помещение — потребовать выселения временных жильцов в судебном порядке без предоставления им другого жилого помещения.

Как и в других случаях временного отсутствия, при бронировании само по себе истечение срока действия брони и временного отсутствия нанимателя и членов его семьи не должно служить основанием для лишения их права пользования жилым помещением

По своей юридической природе броня — это документ административно-правового характера, подтверждающий обязательство органа местного самоуправления охранять жилое помещение, указанное в броне, на указанный в ней срок, не допускать заселения этого помещения посторонними гражданами, обеспечивать его сохранность. Броня не должна использоваться в целях, противных интересам и правам нанимателя и членов его семьи.

Особенности бронирования жилого помещения военнослужащими. Федеральным законом «О статусе военнослужащих» (п. 9 ст. 15) установлены основания, по которым жилое помещение (за исключением служебного) сохраняется за отсутствующими военнослужащими, причем независимо от того, что военнослужащий и члены его семьи будут сняты с регистрационного учета (выписаны из него) и обеспечены жилой площадью в другой местности. Таким основанием, например, является направление военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, для прохождения военной службы за пределы территории Российской Федерации, в районы Крайнего Севера, приравненные к ним местности и другие местности с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями. В этом случае жилое помещение бронируется на все время их пребывания за пределами территории Российской Федерации или в указанных районах и местностях.

Основания бронирования жилых помещений военнослужащими содержатся и в других нормативных правовых актах. Так, в соответствии со ст. 23 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» военнослужащие (за исключением сержантского и рядового состава, находящегося на военной службе по призыву), проходящие службу на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие чернобыльской катастрофы, имеют право на бронирование жилой площади по прежнему месту службы. Аналогичная норма содержится и для военнослужащих, проходящих военную службу по контракту на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан. Им бронируется жилая площадь на все время прохождения военной службы в указанных государствах[142].

Военнослужащие внутренних войск, проходящие службу в воинских частях, занятых в охране исправительно-трудовых учреждений и их предприятий, осуществляющих лесоразработки, вправе бронировать занимаемую ими по месту постоянного жительства жилую площадь на весь период их службы в этих воинских частях[143].

На новом месте военной службы военнослужащим, забронировавшим жилые помещения, предоставляются служебные жилые помещения или общежития.

Перечень районов Крайнего Севера и местностей, приравненных к районам Крайнего Севера, на службу в которых распространяется положение о бронировании жилого помещения, утвержден постановлением Совета Министров СССР от 10 ноября 1967 г. № 1029. Указами Президента Российской Федерации от 20 декабря 1993 г. № 2226, от 16 мая 1994 г. № 945 к районам Крайнего Севера и приравненным к ним местностям отнесены отдельные территории Республики Карелия и территория Республики Тыва[144].

Военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, имеют право бронировать жилую площадь не только при прохождении военной службы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним районах, но также при направлении в местности с неблагоприятными климатическими условиями. Перечень таких районов определяется Правительством Российской Федерации.

До настоящего времени действовал следующий порядок. Офицеры, прапорщики, мичманы, военнослужащие, проходящие военную службу по контракту (и их семьи), направленные для прохождения военной службы в местности, которые не отнесены к районам Крайнего Севера и приравненным к ним местностям, где для лиц офицерского состава установлены сроки службы 3 года и 5 лет, имеют право бронировать жилую площадь по месту постоянного жительства на все время пребывания в указанных местностях[145].

Жилая площадь по месту постоянного жительства бронируется также за офицерами, направленными для прохождения военной службы в местности с установленным сроком службы 10 лет, при наличии у этих военнослужащих выслуги в Вооруженных Силах 20 календарных лет и более на все время пребывания их в указанных местностях.

---

[142] См. ст. 5 Закона Российской Федерации «О дополнительных гарантиях и компенсациях военнослужащим, проходящим военную службу на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а также выполняющим задачи в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах».

[143] См. п. 4 постановления Правительства Российской Федерации «О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих внутренних войск и лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, членов их семей» от 11 октября 1992 г. № 775.

[144] См. приказы министра обороны Российской Федерации 1994 г. № 41 и № 199 соответственно.

[145] См. п. 4 постановления Совета Министров СССР «О службе военнослужащих Министерства обороны СССР, Комитета государственной безопасности СССР и Министерства внутренних дел СССР в местностях СССР с тяжелыми
и неблагоприятными климатическими условиями и в советских войсках, временно находящихся за границей» от 6 апреля 1988 г. № 445.

Перечень местностей с тяжелыми климатическими условиями, где для лиц офицерского состава установлены сроки непрерывной службы 3 года, 5 и 10 лет, утвержден постановлением Совета Министров СССР от 6 апреля 1988 г. № 445[146]. В то же время Правительством Российской Федерации принято постановление «О сроках прохождения военной службы по контракту в районах и местностях с неблагоприятными климатическими условиями, а также в воинских частях, находящихся за пределами Российской Федерации» от 5 июня 2000 г. № 434[147], которым также следует руководствоваться в вопросах бронирования жилых помещений. Указанным постановлением определен Перечень районов и местностей Российской Федерации, на территории которых срок прохождения военной службы по контракту составляет до 3 лет, до 5 лет и до 10 лет (приложение 1 к постановлению), и Перечень районов и местностей Российской Федерации с неблагоприятными климатическими условиями, на территории которых военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, увеличивается продолжительность ежегодного основного отпуска или предоставляются дополнительные сутки отдыха (приложение 2 к постановлению).

Постановлением Правительства Российской Федерации 2000 г. № 434 не установлены условия бронирования жилых помещений в отличие от постановления Совета Министров СССР от 6 апреля 1988 г. № 445. Таким образом, военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, имеют право на бронирование жилых помещений при направлении для прохождения военной службы в район или местность, включенную в приложение № 1 или № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации 2000 г. № 434, независимо от срока военной службы.

В соответствии с Инструкцией о порядке бронирования жилого помещения, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 336, за нанимателем или членом его семьи бронируется все жилое помещение, занятое по договору найма, независимо от того, остаются ли там другие члены его семьи. В случае их выезда жилая площадь бронируется и за ними.

Бывшие члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют такое же право на бронирование жилого помещения, как наниматель и члены его семьи.

Бронирование жилого помещения должно быть произведено гражданами не позднее шести месяцев с момента выезда. При возбуждении ходатайства о бронировании жилого помещения перед органами местного самоуправления командиры воинских частей сообщают об этом в КЭЧ района и одновременно решают вопрос использования забронированной площади.

Органами местного самоуправления выдается наймодателю охранное свидетельство (броня). Для получения охранного свидетельства (брони) нанимателем (членом его семьи) или по доверенности — другим лицом подается заявление. К заявлению прилагаются: копия финансового лицевого счета на бронируемое жилое помещение, ходатайство воинской части. Членом семьи военнослужащего, выезжающим вместе с ним, подается только заявление. Охранное свидетельство (броня) выдается гражданину в двух экземплярах, первый экземпляр представляется им в жилищно-эксплуатационную организацию по месту нахождения бронируемого жилого помещения под расписку на втором экземпляре, остающемся у гражданина, забронировавшего жилое помещение.

При продлении времени пребывания за границей и в других местностях охранное свидетельство (броня) выдается на новый срок по заявлению гражданина с приложением документов, подтверждающих право на бронирование жилого помещения (ходатайство воинской части и т. п.).

Жилое помещение, забронированное за военнослужащим, заселяется по согласованию с владельцем брони другим военнослужащим, проходящим службу в той же воинской части или гарнизоне и нуждающимся в жилье, либо передается для этих целей в КЭЧ района. Заселение забронированной жилой площади оформляется через КЭЧ района на срок действия брони.

Военнослужащие, вселенные на забронированную жилую площадь, считаются временными жильцами. При возвращении владелец брони и члены его семьи вправе потребовать освобождения забронированного за ними помещения.

В случае отказа поднанимателей или временных жильцов освободить данное помещение они по требованию нанимателя подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Ответственность за правильное использование забронированной площади возлагается на командиров воинских частей и органы квартирно-эксплуатационной службы. Жилая площадь, забронированная за военнослужащими, учитывается в КЭЧ района и воинских частях по журналу учета забронированной жилой площади.

Сохранение жилого помещения за гражданами, призванными (поступившими) на военную службу. На первые пять лет военной службы (не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования) военнослужащие не могут быть исключены из списков нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства до призыва (поступления) на военную службу.

Период временного отсутствия граждан в месте постоянного жительства, в течение которого за ними сохраняется жилое помещение, включается в необходимый для постановки на учет для улучшения жилищных условий срок проживания в населенном пункте по месту нахождения сохраняемого жилого помещения[148].

Обеспеченность семьи военнослужащего жильем может измениться в результате выезда отдельных ее членов либо смерти кого-либо из них, обмена занимаемого жилого помещения на другое, выселения с предоставлением другого

---

[146] См. приказ министра обороны СССР от 5 мая 1988 г. № 150.

[147] С изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2000 г. № 826.

[148] См. постановление Совета Министров СССР «О гарантии жилищных прав граждан, временно отсутствующих в месте постоянного жительства по условиям и характеру работы» от 16 апреля 1988 г. № 477, п. 2.

жилого помещения. Однако выезд на другое постоянное место жительства в связи с военной службой как самостоятельное основание для снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий на первые пять лет военной службы (не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования) не применяется.

За военнослужащими, проходящими военную службу по призыву, курсантами военных образовательных учреждений профессионального образования сохраняются жилые помещения, занимаемые ими до призыва (поступления) на военную службу. Они не могут быть исключены из списков нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Правовая неотложка

Могут ли наниматель и члены его семьи забронировать занимаемые ими в районах Крайнего Севера или в приравненных к ним местностях жилые помещения в случае переезда в другой район Крайнего Севера или приравненную к нему местность?

Пленум Верховного Суда СССР в п. 18 постановления «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что такое право имеют наниматели и члены их семей, постоянно проживающие в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях, при условии, что ими не получено охранное свидетельство на другое помещение. Если же гражданин уже получил охранное свидетельство на какое-либо жилое помещение, как расположенное в районах Крайнего Севера или в приравненной к ним местности, так и находящееся в других районах, то вторично, в период действия этого свидетельства, он получить другое охранное свидетельство не может.

Глава 3. Приватизация жилых помещенийГлава 3. Приватизация жилых помещений

Военнослужащим, а также гражданам, уволенным с военной службы, и членам их семей Федеральным законом «О статусе военнослужащих» предоставлено право на безвозмездное получение в собственность занимаемых жилых помещений (приватизация жилья) в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, за исключением служебных жилых помещений и жилых помещений в закрытых военных городках (п. 6 ст. 15).

Приватизация жилья носит добровольный характер и требует согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет. Поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, согласно ст. 69 ЖК РФ имеют равные с ним права, вытекающие из договора найма, они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Не подлежат приватизации служебные жилые помещения и жилые помещения, находящиеся в закрытых военных городках. Определенную сложность для судов представляет разрешение споров о приватизации жилых помещений, занимаемых военнослужащими и членами их семей.

Ачинский городской народный суд Красноярского края по иску войсковой части к Ч. признал недействительной приватизацию занимаемой ответчиком квартиры, сославшись на то, что Ч. не обратился за разрешением на приватизацию в жилищную комиссию войсковой части, а также на то, что при переводе военнослужащих в другое место службы занимаемая жилая площадь освобождается и подлежит заселению военнослужащими и их семьями. Между тем согласно Закону Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилищный фонд Министерства обороны Российской Федерации как ведомственный жилищный фонд может быть приватизирован проживающими в нем гражданами, кроме жилых помещений в закрытых военных городках. Квартира, по поводу которой возник спор, не находится в таком закрытом военном городке.

В делах, возникших в связи с отказом в приватизации жилых помещений, относящихся к жилищному фонду Министерства обороны Российской Федерации, рассмотренных, например, судами Приморского края, войсковыми частями выдвигались следующие мотивы отказа: «мало прослужил в армии», «не отработан механизм приватизации», «в связи с отсутствием жилого фонда». Все они обоснованно были признаны судами незаконными[149].

Б. обратился в суд с жалобой на действия начальника Хабаровской квартирно-эксплуатационной части (КЭЧ) и о признании отказа в приватизации жилого помещения недействительным. Он сослался на то, что как военнослужащий в апреле 1988 г. получил двухкомнатную квартиру в г. Хабаровске. В 1990 г. из армии уволен. В декабре 1992 г. обратился в Хабаровскую КЭЧ с заявлением о приватизации квартиры, однако ему было отказано со ссылкой на то, что квартира находится в закрытом военном городке.

Б., считая, что военный городок не соответствует статусу закрытого военного городка, просил признать отказ в приватизации квартиры необоснованным.

Решением Индустриального районного народного суда г. Хабаровска (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Хабаровского краевого суда) жалоба Б. удовлетворена, отказ начальника Хабаровской КЭЧ в приватизации квартиры признан недействительным.

Постановлением президиума Хабаровского краевого суда протест прокурора края оставлен без удовлетворения.

Заместитель Генерального прокурора Российской Федерации в протесте поставил вопрос об отмене названных судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации 29 сентября 1995 г. протест удовлетворила по следующим основаниям.

---

[149] См. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникших при рассмотрении судами дел, связанных с приватизацией гражданами жилых помещений».

В соответствии со ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. жилые помещения закрытых военных городков приватизации не подлежат.

Удовлетворяя заявленные требования, судебные инстанции исходили из того, что военный городок, в доме которого находится квартира Б., не относится к числу закрытых, поскольку отсутствует пропускная система, на его территории находятся организации общегражданского значения.

Президиум краевого суда, кроме того, указал, что перечень закрытых военных городков утвержден командующим Дальневосточного военного округа после увольнения Б.; вопрос об отселении из городка лиц, утративших связь с Министерством обороны, не решается.

Однако с таким выводом согласиться нельзя, так как он сделан по недостаточно исследованным материалам дела и без учета требований действующих нормативных правовых актов.

Приказом министра обороны СССР от 23 декабря 1980 г. № 363 утверждение перечней закрытых военных городков возложено на командующих округов и флотов. Пунктом 1 распоряжения Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 1625-р исполнительным органам государственной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга предписано исключить случаи изменения статуса обособленных и закрытых военных городков и приватизации жилья в них.

Суд не дал оценки тому, что согласно имеющейся в деле выписке из перечня закрытых и обособленных военных городков указанный военный городок был включен в перечень закрытых городков 5 октября 1993 г. Суд не установил, включался ли ранее этот военный городок в перечень закрытых городков и с какого времени он имеет такой статус.

Из сообщения Главного управления по надзору за исполнением законов в Вооруженных Силах Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 23 сентября 1994 г. видно, что этот городок являлся закрытым и ранее.

Жилой же фонд закрытого военного городка приватизации не подлежит.

Однако суд удовлетворил жалобу Б., ссылаясь на то, что военный городок не отвечает требованиям закрытого городка, при этом основывался на объяснениях заявителя, не проверив надлежаще обстоятельства дела.

Между тем правовой статус военного городка определяется не только внешними признаками, но и правовыми актами, изданными компетентными органами.

Как видно из кассационной жалобы КЭЧ, территория военного городка ограничена забором, имеет контрольно-пропускной пункт. Ненадлежащее содержание технических средств и недостатки в организации пропускного режима сами по себе не могут свидетельствовать об отсутствии статуса закрытого военного городка. Тем не менее суд этого не учел.

При таких обстоятельствах судебные постановления нельзя признать законными и обоснованными и они подлежат отмене, а дело — направлению на новое судебное рассмотрение.

(Определение Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 1995 г.)

Запрет приватизации служебных жилых помещений и жилых помещений, находящихся в закрытых военных городках, не носит исчерпывающего характера. Перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации, изложен в ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. (с изменениями и дополнениями). К ним относятся также жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир.

Закон Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании» от 14 июля 1992 г. разрешает приватизацию занимаемых гражданами жилых помещений на территории закрытого административно-территориального образования с учетом особенностей, изложенных в ст. 8 данного Закона. Граждане, приватизировавшие занимаемые ими жилые помещения, и собственники жилых домов, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования, вправе продавать, сдавать в аренду эти помещения и дома и совершать с ними иные сделки с гражданами, постоянно проживающими или работающими на территории закрытого административно-территориального образования, или юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на данной территории, а также с гражданами Российской Федерации, получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 1625-р (п. 1) исполнительным органам государственной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга предписано исключить случаи изменения статуса обособленных и закрытых военных городков и приватизации жилья в них.

Так, гражданин Ш. неоднократно обращался в Конституционный Суд Российской Федерации с требованием проверить конституционность положения ч. 1 ст. 4 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 г., согласно которой не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в домах закрытых военных городков, и п. 10 ст. 15 Закона Российской Федерации от 22 января 1993 г. «О статусе военнослужащих», согласно которому военнослужащие, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, а также граждане, уволенные с военной службы с указанной продолжительностью военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеют право безвозмездно получать в собственность занимаемые ими жилые помещения, независимо от их размеров, в домах государственного, муниципального и ведомственного жилищных фондов (кроме закрытых военных городков). Заявитель считает, что содержащаяся в оспариваемых положениях норма, не допускающая приватизации жилых помещений, находящихся в домах закрытых военных городков, лишает гражданина, проживающего в таком городке, права на приватизацию жилья в государственном и муниципальном жилищном фонде и тем самым противоречит Конституции Российской Федерации, ее ст. 6 (ч. 2), согласно которой каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами и свободами и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации, и ст. 19 (ч. 2), в соответствии с которой государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от места жительства. Заявитель просит признать придание военным городкам статуса закрытых военных городков противоречащим ст. 55 Конституции Российской Федерации, согласно которой в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина (ч. 2), а их ограничение федеральным законом возможно только в целях защиты основ конституционного строя, обеспечения обороны страны и безопасности государства и др. (ч. 3).

Поводом для обращения в Конституционный Суд Российской Федерации послужил содержащий ссылку на приказ командующего войсками СибВО от 1 декабря 1995 г. № 224 отказ начальника КЭЧ Омского гарнизона в выдаче Ш. разрешения на приватизацию занимаемого им жилого помещения в доме, находящемся в закрытом военном городке.

В своем определении Конституционный Суд указал, что нормы ст. 6 (ч. 2) и ст. 19 (ч. 2) Конституции Российской Федерации, на которые ссылается заявитель, по существу, являются нормами-принципами, реализующимися в процессе осуществления конкретных конституционных прав гражданина. В данном случае такими правами являются закрепленные в ст.ст. 40 и 35 Конституции Российской Федерации право каждого на жилище и право гражданина иметь в частной собственности имущество (в том числе, следовательно, жилое помещение). Жилые помещения в домах закрытых военных городков относятся к ведомственному (Министерства обороны Российской Федерации) жилищному фонду, который согласно п. 1 ч. 2 ст. 7 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. состоит в государственной собственности Российской Федерации и находится в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности. Образование закрытых военных городков как особого, специализированного комплекса зданий и сооружений (расположенных вне обычных населенных пунктов либо имеющих систему пропусков) обусловлено их функциональным предназначением в системе обеспечения обороны страны. Жилые помещения в домах закрытых военных городков предназначены для расквартирования воинских частей, размещения военнослужащих и проживающих совместно с ними членов их семей. Именно специализированным характером закрытых военных городков обусловлен запрет на приватизацию находящихся в них жилых помещений.

Данное обстоятельство, однако, не означает, что граждане, проживающие в указанных помещениях, по сравнению с другими лицами ограничены в праве на жилище или праве иметь имущество в собственности, так как эти права закреплены в Конституции Российской Федерации. Вместе с тем из положений ст. 6 (ч. 2), ст.ст. 19, 35 и 40 Конституции Российской Федерации в их взаимосвязи с предписанием ее ст. 8 (ч. 2) о том, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, не вытекают право гражданина на приватизацию жилого помещения и соответственно обязанность государства обеспечивать гражданину реализацию этого права применительно к жилым помещениям в закрытых военных городках. Указанные конституционные положения не препятствуют отнесению жилых помещений в закрытых военных городках как особой (специализированной) части жилого фонда к государственной собственности, и притом не подлежащей приватизации.

Конституционный Суд указал, что оспариваемую норму нельзя рассматривать в отрыве от тех законоположений, в которых предусмотрены гарантии жилищных прав граждан, проживающих в жилых домах закрытых военных городков. Согласно ст. 94 ЖК РСФСР офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами. Данной статьей применительно к военнослужащим в связи с особенностями их службы и пребыванием в военных городках установлен порядок реализации прав граждан, предусмотренных ст. 40 Конституции Российской Федерации, согласно которой никто не может быть произвольно лишен жилища (ч. 1); малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (ч. 3). На основании ст. 11 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз. Таким правом обладают и граждане, проживающие в закрытых военных городках, поскольку на основании ст. 94 ЖК РСФСР они вправе получить соответствующее жилое помещение в домах подлежащего приватизации государственного и муниципального жилищного фонда и приватизировать его. Тем самым им гарантируется предусмотренное ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности и право иметь имущество в собственности (в данном случае — жилое помещение).

Поскольку специальный статус жилых помещений в домах, расположенных в закрытых военных городках, не препятствует реализации конституционных прав граждан, закрепленных в ст. 6 (ч. 2), ст.ст. 19, 35 и 40 Конституции Российской Федерации, а также законодательно установленному праву гражданина на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, постольку он не может рассматриваться и как отмена, умаление либо ограничение прав и свобод человека и гражданина. Поэтому ссылка заявителя на то, что применением оспариваемых законоположений нарушены его конституционные права, предусмотренные ст. 55 Конституции Российской Федерации, также лишена оснований.

(Определение Конституционного Суда Российской Федерации об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Ш. как не соответствующей требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» от 1 октября 1997 г.)

Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ предусмотрены новеллы в вопросах приватизации жилых помещений. В частности, срок действия Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в части бесплатной приватизации ограничен 1 января 2007 г. С 1 марта 2005 г. не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.

Правовая неотложка

Каковы порядок действий и цена процедуры по приватизации жилья?

В соответствии со ст. 7 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи. Договор передачи заключается между местной администрацией и гражданами, получающими жилое помещение в собственность. Для заключения договора необходимо обратиться в ремонтно-эксплуатационное управление (домоуправление и т. д.) по месту нахождения квартиры. Там гражданин (военнослужащий) получает бланки-квитанции для оплаты услуг по приватизации, которые включают в себя затраты на бланки и их оформление: заявление о приватизации, договор передачи, свидетельство о праве собственности на жилище. Размеры оплаты услуг определяются субъектом Российской Федерации самостоятельно. Так, в Москве постановлением правительства Москвы от 21 февраля 1995 г. № 163 установлено, что услуги приватизации оплачиваются в размере минимальной месячной оплаты труда.

Прослужил в армии более 20 календарных лет. Являюсь ли я собственником квартиры, которую получил при прохождении военной службы, или ее все-таки необходимо приватизировать?

Военнослужащим, а также гражданам, уволенным с военной службы, и членам их семей Федеральным законом «О статусе военнослужащих» предоставлено право на безвозмездное получение в собственность занимаемых жилых помещений (приватизация жилья) в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, за исключением служебных жилых помещений и жилых помещений в закрытых военных городках (п. 6 ст. 15). В соответствии с ранее действовавшим Законом Российской Федерации «О статусе военнослужащих» от 22 января 1993 г. такое право было предоставлено только военнослужащим, общая продолжительность военной службы которых составляла 20 лет и более (в календарном исчислении).

Порядок безвозмездной передачи в собственность военнослужащих и лиц, уволенных с военной службы, занимаемых жилых помещений, ранее определенный в директиве первого заместителя Главнокомандующего ОВС СНГ 1992 г. № Д-20, признан не действующим в Вооруженных Силах приказом министра обороны Российской Федерации 1995 г. № 375. Таким образом, бесплатная передача в собственность занимаемого помещения (приватизация) военнослужащим, гражданам, уволенным с военной службы, производится на основании и в порядке, предусмотренными Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Примерным положением о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным решением Комитета по муниципальному хозяйству от 18 ноября 1993 г. № 4.

Живем в закрытом военном городке. Связи с Министерством обороны Российской Федерации не имеем, поэтому командование части отказывает нам в приватизации квартиры. Правильно ли это?

В соответствии со ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений в домах, расположенных на территории закрытых военных городков, запрещена.

Сколько раз можно приватизировать гражданину жилье, предоставляемое в силу различных обстоятельств в государственном (муниципальном) жилищном фонде?

В соответствии со ст. 11 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда *один* раз. Поэтому повторное получение жилья по договору социального найма в случае использования ранее права приватизации исключает возможность повторной бесплатной передачи жилья в собственность. Однако в данном случае возможен обмен полученной квартиры на другую, относящуюся к частному жилищному фонду.

Глава 4. Изменение договора социального найма жилого помещенияГлава 4. Изменение договора социального найма жилого помещения

ЖК РФ допускает изменение договора найма жилого помещения вследствие перемен, которые происходят в семье, т. е. изменений в ней как в количественном, так и в структурном, половозрастном отношении. Это оказывает влияние на содержание жилищных отношений. Отношения найма жилого помещения могут изменяться в связи с выбытием нанимателя и заменой его новым нанимателем, выделом и разделом жилой площади, объединением граждан в одну семью и в других случаях.

ЖК РФ устанавливает, что договор найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключениями, предусмотренными законодательными актами Российской Федерации (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

ЖК РФ регламентирует следующие случаи изменения договора найма и соответствующие им последствия:

— изменение субъектного состава семьи (вселение новых членов семьи или прекращение пользования жилым помещением одним или несколькими членами семьи) влечет изменение платы за коммунальные услуги, а иногда и квартирной платы в результате образования (ликвидации) излишней жилой площади;

— изменение в субъектном составе на стороне нанимателя, не повлекшее изменения содержания договорных правоотношений (прав и обязанностей) и предмета договора найма (изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи);

— изменение в субъектном составе на стороне нанимателя, повлекшее изменения содержания договорных правоотношений (прав и обязанностей) и предмета договора найма (при объединении граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениям по отдельным договорам, в одну семью).

Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ) возможно при следующих условиях:

— предъявление дееспособным членом семьи нанимателя соответствующего требования к наймодателю о признании его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя;

— согласие нанимателя и остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи на признание члена семьи нанимателем.

Такая перемена допускается только по соглашению между первоначальным нанимателем, который после проведенной перемены остается проживать в занимаемом помещении, и всеми совершеннолетними членами его семьи. Согласия наймодателя на это не требуется.

Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя, его выбытия в другое место жительства, выселения или утраты им права на жилое помещение по предусмотренным в законе основаниям любому из членов семьи умершего (выбывшего, выселенного). Смерть (выбытие, выселение) влечет определенные последствия для прав и обязанностей оставшихся, например, по оплате коммунальных услуг и в том случае, если образовались излишки жилой площади.

Возникающие споры в связи с признанием члена семьи нанимателем разрешаются в судебном порядке.

Изменение договора найма жилого помещения при объединении граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениям по отдельным договорам, в одну семью предусмотрено ст. 82 (ч. 1) ЖК РФ. Указанные граждане в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемое ими помещение. Чаще всего такого рода требования предъявляют объединяющиеся в одну семью супруги, родители и дети и т. д. Такое требование может быть заявлено как в том случае, когда семья уже сложилась, так и тогда, когда граждане, проживающие в одной квартире, в совместном заявлении выразили

намерение объединиться в одну семью. Важно, чтобы волеизъявление граждан об объединении в одну семью было не фиктивным (например, в целях незаконной переуступки жилой площади), а действительным, соответствующим их намерению заключить единый договор найма жилого помещения. Отказ наймодателя в заключении единого договора найма может быть оспорен в судебном порядке.

ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР не предусматривает возможности изменения договора найма в связи с разделом или выделом жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя.

Из истории вопроса. Изменение договора найма в связи с разделом или выделом жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя осуществлялось в порядке, предусмотренном ст. 86 ЖК РСФСР. Речь шла практически о разделе занимаемых жилых помещений. Такое право имел любой совершеннолетний член семьи, в том числе и сам наниматель.

Пленум Верховного Суда СССР постановлением «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. разъяснил, что, разрешая спор о разделе жилых помещений по требованию нанимателя или члена его семьи, суды должны иметь в виду, что такое изменение договора найма жилого помещения возможно лишь при наличии условий, предусмотренных законодательством. Суд может отказать в разделе жилых помещений в одной квартире, если, учитывая санитарные и технические требования, он придет к выводу о невозможности заключения нескольких договоров найма (п. 10).

Рассматривая иски о разделе жилых помещений, суд должен исходить из равного права нанимателя и проживающих с ним членов семьи на пользование жилым помещением. Если между нанимателем и членами семьи, вселившимися одновременно либо в разное время, было достигнуто соглашение, определяющее иной порядок пользования жилым помещением, суд может учесть это обстоятельство.

В случае когда одному из членов семьи, имеющему право на дополнительную жилую площадь, эта площадь предоставлена в виде отдельной комнаты и другие члены семьи этой комнатой не пользовались, она не подлежит включению в общий размер жилой площади, подлежащей разделу (п. 12 указанного выше постановления).

Член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма жилого помещения при условии, если в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью ему может быть выделено отдельное изолированное жилое помещение. В противном случае (например, при выделе в самостоятельное пользование части комнаты) раздел признается недействительным. В тех случаях, когда порядок пользования жилой площадью был заранее обусловлен соглашением нанимателя и всех членов его семьи, суд учитывает соглашение о порядке пользования жилым помещением.

При рассмотрении спора о разделе жилых помещений возможны отдельные случаи отказа в иске в связи с небольшими размерами жилого помещения, проживанием в данном помещении многих нанимателей, интересы которых будут существенно ущемлены в результате раздела, и т. п.

Долгое время судебная практика по разделу жилых помещений в одной квартире складывалась таким образом, что в указанном разделе, как правило, отказывалось, если с учетом санитарных и технических требований невозможно заключение на жилые помещения этой квартиры нескольких договоров найма жилого помещения. Это прежде всего относится к малогабаритным (малометражным) квартирам, предназначенным для посемейного заселения. Суд может отказать в удовлетворении иска о разделе такого жилого помещения либо при наличии совмещенного санузла, либо когда размер мест общего пользования исключает возможность использования их несколькими семьями, а также с учетом других конкретных обстоятельств. Отказ в разделе жилого помещения в таких случаях должен быть подробно мотивирован и, как правило, основан на заключении санитарно-эпидемиологической службы или межведомственной комиссии.

Однако следует отметить, что в последнее время судебная практика по этой категории дел шла несколько иным путем.

Решением суда (оставленным без изменения последующими судебными инстанциями) отказано в иске об изменении договора найма жилого помещения по тем основаниям, что квартира имеет кухню размером менее 6 кв. м и совмещенный санузел; размер изолированной комнаты, на которую претендует истица, менее нормы жилой площади, установленной для предоставления. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила судебные постановления и вынесла новое решение об удовлетворении заявленного требования, указав следующее.

ЖК РСФСР (ст.ст. 52 и 86) предусмотрены условия, при которых возможно заключение отдельного договора найма на жилое помещение в квартире. Небольшой размер кухни и совмещенный санузел в квартире не являются по смыслу перечисленных статей ЖК РСФСР препятствием для заключения такого договора найма,

Не может служить основанием к отказу в иске об изменении договора найма жилого помещения и то обстоятельство, что размер изолированной комнаты, на которую претендует истица, менее нормы жилой площади, установленной для предоставления. Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 15 постановления «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» от 26 декабря 1984 г. (с последующими изменениями и дополнениями), в случае, когда одной из сторон в соответствии с приходящейся на ее долю жилой площадью можно выделить с учетом санитарных и технических требований изолированное помещение по размеру менее установленной ст. 38 ЖК РСФСР нормы жилой площади, суд не вправе отказать в удовлетворении иска со ссылкой только на это обстоятельство, поскольку закон не исключает возможности заключения договора найма жилого помещения площадью менее 12 кв. м[150].

---

[150] См. Обзор практики Верховного Суда Российской Федерации (определение № 24 Вп 98-6).

Глава 5. Некоторые вопросы прекращения пользования занимаемыми жилыми помещениямиГлава 5. Некоторые вопросы прекращения пользования занимаемыми жилыми помещениями

Обмен и мена жилых помещенийОбмен и мена жилых помещений

В соответствии со ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР не предусматривает возможности обмена жилого помещения из фонда социального использования на жилые помещения в ЖК (ЖСК) и любые другие жилые помещения, относящиеся к частному жилищному фонду. Ранее ст. 20 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» допускала возможность обмена жилого помещения, относящегося к частному жилищному фонду (например, приватизированное жилое помещение), на неприватизированное жилое помещение[151].

При обмене жилой площадью с гражданами, проживающими в военных городках, право на обмен предоставлено лишь с военнослужащими или гражданским персоналом, которые имеют отношение к военной организации, которой принадлежит жилое помещение, находящееся в военном городке.

Отказ в обмене жилых помещений может быть обжалован в суд. Сторонами обмена являются участники договора найма жилого помещения. Поэтому для обмена необходимо волеизъявление нанимателя и всех совершеннолетних членов его семьи, в том числе временно отсутствующих. Воля всех указанных лиц должна быть выражена письменно. При этом договор обмена оформляется так, что в качестве его стороны выступает наниматель.

При обмене помещений лиц, находящихся под опекой, или лиц, над которыми установлено попечительство, требуется письменное согласие органов опеки и попечительства.

Обмены жилой площадью допускаются без ограничения количества обменивающихся сторон.

В соответствии со ст. 72 ЖК РФ если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах). При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении, т. е. наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т. п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением (расположение квартиры в отдаленном микрорайоне, вдали от лечебных учреждений, отсутствие телефона и др.).

ЖК РФ (ст. 72) предусматривается случай, когда между нанимателями и членами его семьи (или бывшими членами), занимающими жилое помещение по единому договору, не достигнуто соглашение об обмене помещения в разных домах (квартирах), т. е. о разъезде. Кто-то из участников договора найма жилого помещения может быть не согласен с предлагаемым вариантом обмена. В этом случае такой обмен в целях расселения может быть совершен *принудительно.*

После раздела жилой площади между бывшими членами семьи и заключения каждым из них отдельного договора найма жилого помещения принудительный обмен в форме расселения невозможен.

Принудительный обмен приватизированной жилой площади невозможен в случае отказа противоположной стороны, так как гражданина нельзя в принудительном порядке заставить стать собственником жилого помещения. Нельзя также и обратиться в суд с иском о принудительном обмене к лицу, имеющему право собственности на спорное жилое помещение.

Для обращения в суд по вопросу принудительного обмена жилого помещения необходимо подготовить следующие документы:

— исковое заявление с приложением варианта (либо нескольких вариантов) обмена жилого помещения;

— копию финансового лицевого счета и выписку из домовой книги по спорному помещению и по жилым помещениям, предлагаемым к обмену;

— поэтажные планы с экспликацией (расшифровкой) на все жилые помещения, участвующие в обмене;

— другие документы, касающиеся состояния жилого помещения либо подтверждающие необходимость обмена жилого помещения (справки о состоянии здоровья либо о неправомерном поведении ответчиков, ответы на жалобы или заявления из милиции, прокуратуры и т. д.).

Если иск о принудительном обмене заявлен бывшим супругом, в суд следует представить копию свидетельства о расторжении брака.

Свое согласие на обмен должны подтвердить третьи лица — проживающие в жилых помещениях, предлагаемых к обмену. В этом случае возможны следующие варианты. Третьи лица являются в судебное заседание и устно заявляют о своем желании произвести обмен жилых помещений, либо третьи лица оформляют доверенность истцу на право

---

[151] В то же время такой механизм действует на уровне субъектов Российской Федерации. Механизм обмена жилья в указанном случае нормативно на федеральном уровне не определен и устанавливается субъектами Российской Федерации самостоятельно (см., например: Временное положение о порядке обмена и (или) мены жилых помещений в г. Москве, утвержденное распоряжением Департамента муниципального жилья г. Москвы от 9 апреля 1996 г. № 74).

представлять их интересы в судебном заседании о принудительном обмене. Доверенность должна быть нотариально удостоверена. После оформления доверенности присутствие третьих лиц в суде необязательно.

Обмен жилого помещения не допускается (ст. 73 ЖК РФ), если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

В случае признания обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В тех случаях, когда обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена.

Правила и порядок оформления документов при обмене в настоящее время установлены Инструкцией о порядке обмена жилых помещений[152], которая действует в части, не противоречащей новому жилищному законодательству.

Обмен допускается между двумя, тремя и более нанимателями, проживающими как в одном доме, так и в разных домах, как в одном городе, так и в разных городах, рабочих, курортных, дачных поселках и в других населенных пунктах.

Предметом обмена может быть жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат, находящихся в пользовании нанимателя.

Обмен жилых помещений допускается лишь с согласия наймодателя.

Для обмена жилого помещения требуется письменное согласие проживающих с нанимателем совершеннолетних членов семьи, в том числе и временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилую площадь.

Обмен жилых помещений оформляется отделом учета и распределения жилой площади, управлениями жилищного хозяйства, отделами коммунального хозяйства, бюро по обмену после предварительного рассмотрения заявления об обмене комиссией по жилищным вопросам.

Статья 74 ЖК РФ устанавливает иной в отличие от ранее существовавшего порядок оформления обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма. Обменные ордера не оформляются.

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. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями.

Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляются наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им указанных выше документов.

Обмен жилых помещений, занимаемых военнослужащими в домах государственного, муниципального жилищного фонда, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством с уведомлением о нем начальников квартирно-эксплуатационных органов и командиров воинских частей, в которых проходят военную службу военнослужащие, обменивающие жилые помещения.

Обмен жилых помещений в закрытых военных городках на жилые помещения, находящиеся вне черты указанных городков, может быть разрешен только с лицами, назначенными для прохождения военной службы или поступившими на работу в воинские части, расположенные в данном военном городке. Обмен допускается с согласия начальников гарнизонов по представлению начальников КЭЧ районов (МИС гарнизонов). Обмен жилыми помещениями, находящимися в закрытых военных городках, оформляется ордерами, выдаваемыми органами

---

[152] Утверждена приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 9 января 1967 г. № 12.

(должностными лицами), ведающими выдачей ордеров на жилые помещения в этих военных городках (ст. 44 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации).

***Порядок и последствия признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным (ст. 75 ЖК РФ*).** Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК РФ.

В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

Договор мены жилых помещений заключается между *собственниками* жилых помещений. По этому договору каждая из сторон обязуется передать другой стороне в собственность жилое помещение в обмен на другое жилое помещение.

Если законом или договором не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые жилые помещения переходит к сторонам, выступающим по договорам мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие жилые помещения обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ). При обмене жилых помещений, которые имеют правовой режим недвижимого имущества, согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности подлежит государственной регистрации и приобретает правовое значение после такой регистрации. Поэтому при обмене недвижимого имущества право собственности участников мены должно считаться возникающим не одновременно, а после выполнения каждой из сторон регистрационных процедур[153].

Довольно широкое применение на практике получил договор мены жилых помещений с доплатой разницы в стоимости каждого из обмениваемых жилых помещений.

Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (в редакции Федерального закона от 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ) ввел новое основание прекращения пользования занимаемыми жилыми помещениями — институт *замены жилого помещения* (ст. 15.7). Органы местного самоуправления, государственные и муниципальные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, за которыми закреплен жилищный фонд, на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения, площадь которого превышает социальную норму площади жилья, на жилое помещение, площадь которого находится в пределах социальной нормы площади жилья, обязаны предоставить такому нанимателю соответствующее благоустроенное жилье. Оплата жилья и коммунальных услуг осуществляется исходя из социальной нормы площади жилого помещения, о замене которого подано заявление, начиная с месяца, следующего за месяцем, в течение которого подано такое заявление, до месяца, в течение которого нанимателю жилого помещения вручены документы, позволяющие ему занять предоставленное в качестве замены жилое помещение. В случае если такая замена не состоялась по вине нанимателя жилого помещения, подавшего заявление о замене жилого помещения, оплата жилья и коммунальных услуг начиная с месяца, следующего за месяцем, в течение которого последовал отказ нанимателя жилого помещения о его замене, осуществляется на общих основаниях. Право на уменьшение размера оплаты жилья и коммунальных услуг в случае подачи заявления о замене жилого помещения может быть использовано один раз.

Добровольное прекращение пользования жилыми помещениямиДобровольное прекращение пользования жилыми помещениями

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма. Это право вытекает из существа жилищной потребности гражданина: при отпадении надобности в данном жилом помещении (например, в связи с переездом на постоянное жительство в другую местность) расторгается и договор найма жилого помещения. Тем самым закон предоставляет нанимателю (и членам его семьи) возможность односторонними действиями отказаться от своего права на пользование жилым помещением, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя. Применительно к военнослужащим и членам их семей такая ситуация может возникнуть при переводе военнослужащего к новому месту военной службы, при убытии к избранному месту жительства после увольнения с военной службы и в других случаях.

Нанимателю предоставлена возможность расторжения договора в одностороннем порядке, т. е. без предварительного предупреждения наймодателя и его согласия.

Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя не влечет никаких неблагоприятных для него правовых последствий. В то же время наниматель обязан при освобождении помещения сдать его в надлежащем состоянии. Другие обязанности нанимателя прекращаются с момента расторжения договора найма. Договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи.

---

[153] См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). — 3-е изд. / Отв. ред. О.Н. Садиков. — М., 1998. — С. 158.

При выезде из жилого помещения на другое постоянное место жительства всей семьи наниматель жилого помещения обязан освободить и сдать домоуправлению по акту занимаемое им помещение и оборудование в исправном состоянии.

Произведенные нанимателем жилого помещения или членами его семьи повреждения помещений, а также не выполненные в установленные сроки работы по текущему ремонту помещений, лежащие на обязанности нанимателя жилого помещения, фиксируются в акте сдачи помещения. В этом случае стоимость необходимого ремонта и расходы домоуправления по исправлению причиненных повреждений в помещении подлежат оплате за счет нанимателя жилого помещения в установленном порядке.

Акт сдачи жилого помещения составляется и подписывается представителем домоуправления и убывающим нанимателем жилого помещения.

Выселение из жилых помещенийВыселение из жилых помещений

Согласно ст. 3 ЖК РФ никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным законом. Выселение является исключительной мерой расторжения договора найма жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда по инициативе наймодателя.

Законодательство устанавливает три возможности выселения граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений. Согласно ст. 84 ЖК РФ выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений.

1. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома (ст. 86 ЖК РФ). Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признанием его непригодным для проживания (ст. 87 ЖК РФ). Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома (ст. 88 ЖК РФ). При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

Статья 89 ЖК РФ устанавливает порядок предоставления гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по указанным основаниям другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Жилое помещение должно предоставляться с обязательным соблюдением санитарных и технических требований, независимо от того, отвечало ли помещение, из которого выселяется гражданин, указанным требованиям[154]. Благоустройство предоставляемого жилого помещения определяется применительно к условиям данного населенного пункта, но с учетом благоустроенности только домов государственного и муниципального жилищных фондов.

Если нанимателю или кому-либо из членов его семьи принадлежит право на дополнительную жилую площадь и она фактически была у них (фактически пользовались ею), то размер ее добавляется по установленной для этой площади норме. На восполнение излишней жилой площади (против действующих норм) граждане претендовать не вправе.

Если выселяемый имеет недостаточную жилую площадь, ему и его семье должно быть предоставлено помещение с соблюдением действующей в данном регионе нормы предоставления жилой площади при улучшении жилищных условий.

Граждане, которые временно не проживают в занимаемом помещении, но сохраняют право на него в силу закона, подлежат обеспечению другой площадью на общих условиях.

2. ***Выселение с предоставлением другого жилого помещения.*** ЖК РФ в некоторых случаях предусматривает судебное выселение с предоставлением другого (необязательно благоустроенного) жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта.

Статья 90 ЖК РФ устанавливает такой порядок. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (т. е. 6 кв. м на 1 человека).

Достаточно, чтобы указанное помещение отвечало установленным санитарным и техническим требованиям и находилось в черте данного населенного пункта, а в сельской местности — в пределах территории поселковой, сельской администрации либо в пределах границ иного хозяйства, расположенного на территории нескольких поселковых, сельских администраций.

Следовательно, при выселении с предоставлением другого жилого помещения гражданин не вправе требовать, чтобы ему было предоставлено жилое помещение не менее занимаемого[155], а также чтобы ему была предоставлена отдельная квартира или столько комнат, сколько он занимал; не действует правило о недопустимости заселения одной комнаты лицами разного пола, кроме супругов, не действуют и другие положения, предусмотренные для случаев выселения с предоставлением благоустроенного жилого помещения.

Выселение с предоставлением другого жилого помещения предусмотрено для случаев, когда у гражданина имеется неполное, зависимое право на жилую площадь либо он совершил какие-то неправомерные действия в целях получения данного жилого помещения.

Неполное, зависимое право на жилую площадь имеют граждане, проживающие в жилых помещениях специального назначения (служебные жилые помещения, общежития). В случае утраты трудовых отношений такие граждане по общему правилу подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, но закон предусматривает исключения, когда отдельным категориям граждан все же предоставляется другое жилое помещение (ст. 103 ЖК РФ).

3. Выселение без предоставления другого жилого помещения. Действующее законодательство предусматривает выселение без предоставления другого жилого помещения либо в качестве санкции (ответственности) за ненадлежащее исполнение жилищных обязанностей и иное виновное поведение нанимателя (членов его семьи), либо в целях предоставления наймодателю возможности использовать помещение по специальному назначению[156].

---

[154] См.: п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 21; п. 19 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 (в редакции постановлений Пленума от 29 августа 1989 г. № 5; от 21 декабря 1993 г. № 11; от 25 октября 1996 г. № 10).

[155] См. п. 16 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 (в редакции постановления Пленума от 30 ноября 1990 г. № 14).

[156] См.: *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник для вузов. — М., 1998. — С. 151.

Статья 91 ЖК РФ устанавливает порядок выселения нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. При этом предусматривается предупредительный механизм перед началом процедуры выселения.

Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Возможность осуществить выселение достигается лишь при условии безрезультатности мер предупреждения и общественного воздействия. Применение такой санкции, как выселение без предоставления другого жилья за указанные действия, возможно, если доказано, что они были систематическими, т. е. повторялись неоднократно, а также были виновными, т. е. совершались умышленно или по грубой неосторожности. Кроме того, должно быть установлено, что к нарушителям договора найма, правовых и моральных норм принимались меры предупреждения и общественного воздействия, которые оказались безрезультатными.

Глава 6. Права и обязанности членов семьи военнослужащего — нанимателя жилого помещенияГлава 6. Права и обязанности членов семьи военнослужащего — нанимателя жилого помещения

Члены семьи военнослужащего, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ все члены семьи, в том числе и несовершеннолетние, имеют равные права, вытекающие из договора найма жилого помещения, поэтому опекун (попечитель) несовершеннолетнего может от имени подопечного осуществлять все предоставленные ему правомочия. В частности, может в интересах последнего требовать раздела жилого помещения и заключения от его имени отдельного договора найма (в том числе и когда несовершеннолетний окажется единственным лицом, имеющим право на занимаемое жилое помещение).

Поскольку на совершение сделок по распоряжению имуществом подопечного опекун (попечитель) должен получить согласие органа опеки и попечительства (ст.ст. 36, 37 ГК РФ), суду следует привлекать эти органы к участию в деле[157].

Вместе с тем граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это помещение не приобретают, за исключением случаев признания их членами семьи нанимателя или предоставления им указанного помещения в установленном порядке.

У членов семьи нанимателя право постоянного пользования жилым помещением возникает либо как первоначальное (при предоставлении жилого помещения одновременно всей семье), либо как производное (при последующем вселении членов семьи), причем в любом случае субъектом жилищных правоотношений выступает не вся семья, а каждый член семьи в отдельности.

Наделение членов семьи равным правом на жилое помещение не ставится в зависимость ни от продолжительности совместного проживания, ни от материального положения и источника доходов. Ограничение равенства прав вселяемых членов семьи допускается только по соглашению между вселяемыми, нанимателем и проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи о порядке пользования жилым помещением.

Если военнослужащий, состоявший в браке с нанимателем или с кем-либо из проживающих с ним членов его семьи, был вселен только для временного проживания, то это должно определяться соглашением сторон о временном пользовании жилым помещением. При возникновении спора о характере права этого военнослужащего вопрос решается в судебном порядке.

Расторжение брака не влияет на права бывшего члена семьи, если он продолжает проживать в том же жилом помещении либо не проживает по независящим от него причинам.

Приведем пример из судебной практики.

К. обратился в суд с иском к администрации г. Элисты и К-вой о признании недействительным договора на передачу квартиры в собственность К-вой от 10 декабря 1992 г., ссылаясь на то, что приватизация произведена без его согласия, с нарушением его интересов. К-ва дала неправильные сведения в комитет по приватизации, не включив его в состав семьи. По словам истца, он состоял в браке с К-вой с 1985 г., имеет дочь от этого брака. Решением исполкома Элистинского городского Совета народных депутатов от 5 сентября 1990 г. К-вой на семью в составе 4 человек: она, муж К., две дочери была предоставлена трехкомнатная квартира размером 40,38 кв. м. Решением Элистинского городского народного суда от 10 декабря 1992 г. брак между К. и К-вой был расторгнут. Поскольку расторжение брака не

[157] См. п. 10 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» от 26 декабря 1984 г. № 5.

лишало К. права на жилую площадь, о которой возник спор, и приватизация квартиры не могла быть произведена без его согласия, истец просил об удовлетворении иска.

Ответчица иск не признала, ссылаясь на то, что К. не проживал с семьей, в ноябре 1992 г. забрал из квартиры все свои вещи, поэтому его согласия на приватизацию квартиры не требовалось.

Представитель администрации г. Элисты пояснила, что поскольку К. был указан в ордере как член семьи, при приватизации квартиры следовало выяснить, имеется ли его согласие на приватизацию, либо потребовать решение суда об утрате им права на жилую площадь. Решением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Калмыкия иск удовлетворен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации 21 июня 1993 г. решение оставила без изменения, указав следующее.

Согласно ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. (с изменениями от 23 декабря 1992 г.) и ст. 2 Закона Республики Калмыкия-Хальмг Тангч «О приватизации жилищного фонда в Республике Калмыкия-Хальмг Тангч» от 18 февраля 1992 г. (с изменениями от 4 июня 1992 г. и от 29 января 1993 г.) граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятия или в оперативном управлении учреждения (ведомственный фонд), по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе в совместную, долевую на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации.

Согласно ст. 53 ЖК РСФСР члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

Если граждане, указанные в части второй настоящей статьи, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и несут такие же обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Из объяснений сторон, показаний свидетелей видно, что К. был включен в ордер на получение квартиры, вселился в нее с семьей и пользовался этой жилой площадью.

К. перестал проживать в квартире, о которой возник спор, в связи с тем, что в семье сложились неприязненные отношения, от жилой площади он не отказывался, при подаче заявления о расторжении брака в ноябре 1992 г. ставил вопрос о разделе жилой площади, право на квартиру не утратил.

При таких данных суд пришел к правильному выводу о том, что на приватизацию квартиры требовалось согласие К. и договор на передачу квартиры в собственность К-вой следует признать недействительным, поскольку не имелось согласия бывшего мужа на приватизацию квартиры.

(Определение Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 1993 г.)

Согласно ст. 70 ЖК РФ наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя — других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Из истории вопроса. Ранее по ЖК РСФСР (ст. 54) наниматель был вправе *в установленном порядке* вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. Длительное время считалось, что под вселением в установленном порядке понимается вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке. Об этом говорилось и в постановлении Пленума Верховного Суда СССР «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. № 2. По этому пути шла и судебная практика.

Так, демобилизованные военнослужащие срочной службы вселяются в жилое помещение, которое они занимали до призыва, независимо от размера жилого помещения. Трест жилищного хозяйства Советского района г. Воронежа предъявил иск к Б. о выселении из квартиры, мотивировав его тем, что наниматель этой квартиры умерла, а ответчик, ее внук, прописан временно, до окончания обучения в институте. Срок прописки истек.

Ответчик иск не признал, пояснив, что проживал с бабушкой одной семьей, и предъявил встречный иск о признании права на жилое помещение в этой квартире. Советский районный народный суд г. Воронежа иск треста жилищного хозяйства удовлетворил, а в иске Б. отказал.

Судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда решение народного суда оставила без изменения.

Заместитель Председателя Верховного Суда РСФСР внес протест, в котором поставил вопрос о необходимости отменить оба судебных постановления и направить дело на новое разбирательство. В протесте обращалось внимание на следующее.

Народный суд признал установленным, что Б. проживал в квартире в качестве члена семьи нанимателя. Отказ в иске мотивирован тем, что Б. был прописан временно до окончания института. Отказ в его постоянной прописке соответствовал, по мнению суда, п. 2 постановления Совета Министров СССР «О некоторых правилах прописки граждан» от 28 августа 1974 г., поскольку спорная квартира по размеру недостаточна для прописки второго лица, если исходить из установленной в РСФСР нормы жилой площади (12 кв. м на одного человека).

Между тем в своем исковом заявлении Б. утверждал, что в качестве члена семьи он жил у бабушки с 1983 г., из этой квартиры призван на действительную срочную военную службу. По возвращении из армии он вновь поселился в этой квартире, бабушка (наниматель) ходатайствовала о его постоянной прописке, но получила отказ по упомянутым мотивам.

Данные доводы имели значение для правильного разрешения спора, поскольку в соответствии с п. 1 постановления Совета Министров СССР, на которое ссылался народный суд, лица, уволенные из Вооруженных Сил СССР со срочной службы, прописываются на жилую площадь, которую они занимали до призыва, независимо от ее размера.

Народный суд доводы Б. не проверил, хотя при их подтверждении отказ в его прописке нельзя признать законным, и в этом случае он как член семьи нанимателя приобрел самостоятельное право на жилую площадь.

Суд не обратил внимания и на то, что Б. по возвращении из армии не имел другой жилой площади, куда его обязаны были прописать.

Протест удовлетворен.

(Обзор судебной практики Верховного Суда РСФСР «Некоторые вопросы практики Верховного Суда РСФСР, возникшие при рассмотрении гражданских дел в кассационном и надзорном порядке»)

В результате применения ст. 54 ЖК РСФСР сложилось положение, при котором возникновение жилищно-правовых отношений ставилось в зависимость от института прописки, который носил разрешительный характер и являлся элементом административно-правовых отношений. При оценке доказательств, свидетельствующих о том, что наниматель признавал то или иное лицо членом своей семьи, многие суды решающее значение придавали именно факту прописки. Однако органы внутренних дел, на которые была возложена обязанность по ведению прописки, правами по закреплению жилого помещения и признанию того или иного лица членом семьи нанимателя не обладали и не обладают.

С принятием Конституции Российской Федерации и Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и места жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г. положение ст. 54 ЖК РСФСР, касающееся вселения в установленном порядке, под которым правоприменительная практика понимала прописку, вступило в противоречие с указанными правовыми актами.

Поводом к рассмотрению дела согласно ч. 1 ст. 36 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» явилась жалоба гражданки С. на нарушение ее конституционного права на жилище примененными судом в ее деле нормами ЖК РСФСР.

Основанием к рассмотрению дела согласно ч. 2 ст. 36 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации положения оспариваемых норм ст. 54 ЖК РСФСР о том, что наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение других лиц «в установленном порядке», подразумевающем соблюдение правил прописки.

Гражданка С. в течение пяти лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином К. и проживала в его квартире, оставаясь прописанной в другом жилом помещении вместе с дочерью и зятем. После смерти родителей К. она поставила вопрос о прописке в его квартире, на что согласия не получила.

Наримановский районный народный суд Астраханской области, куда обратилась заявительница, удовлетворил ее исковые требования. Судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда отменила решение народного суда и оставила иск без удовлетворения, ссылаясь на то, что вселение в жилое помещение было произведено в нарушение правил о прописке, предусмотренных ст. 54 ЖК РСФСР и что заявительница не является членом семьи нанимателя этого жилого помещения.

Полагая, что тем самым нарушено ее конституционное право на жилище, гражданка С. обратилась в Конституционный Суд Российской Федерации с жалобой о проверке конституционности чч. 1 и 2 ст. 54 ЖК РСФСР.

Согласно ст. 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» жалоба на нарушение законом конституционных прав и свобод допустима, если обжалуемый закон, во-первых, затрагивает конституционные права и свободы граждан и, во-вторых, применен или подлежит применению в конкретном деле, рассмотрение которого в суде завершено либо начато.

По смыслу названного Закона для признания жалобы допустимой не имеет значения, каково содержание решений, принятых по данному делу судами общей юрисдикции, и рассмотрено ли оно всеми судебными инстанциями. Конституционный Суд Российской Федерации не проверяет судебные решения. Гражданин вправе обратиться в Конституционный Суд Российской Федерации лишь в том случае, если он полагает, что имеет место неопределенность в вопросе, соответствует ли Конституции Российской Федерации затрагивающий его права закон.

По мнению заявительницы, судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда, применяя в ее деле чч. 1 и 2 ст. 54 ЖК РСФСР, «под вселением в установленном порядке понимала вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке». Данный закон, как указано в жалобе, не соответствует Конституции Российской Федерации, а его применением затронуто конституционное право гражданки С. Следовательно, ее жалоба является допустимой, и разрешение поставленного вопроса подведомственно Конституционному Суду Российской Федерации. При этом Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь чч. 2 и 3 ст. 3 и ч. 3 ст. 74 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», не связан основаниями и доводами, изложенными в жалобе, и решает исключительно вопросы права, воздерживаясь от установления и исследования фактических обстоятельств, в том числе подтверждающих нарушение прав гражданина в конкретном деле, во всех случаях, когда это входит в компетенцию других судов.

В то же время предметом рассмотрения по данной жалобе не являются нормативные акты о прописке. Заключением Комитета конституционного надзора СССР от 11 октября 1991 г. они признаны недействующими и как таковые не подлежат обжалованию. Законность основанных на таких актах действий и решений правоприменительных органов проверяется судами общей юрисдикции, которые согласно ч. 2 ст. 120 Конституции Российской Федерации, установив при рассмотрении дела несоответствие акта государственного или иного органа закону, должны принимать решение в соответствии с законом.

В жалобе поставлен вопрос о нарушении ст. 40 (ч. 1) Конституции Российской Федерации, согласно которой каждый имеет право на жилище, и никто не может быть произвольно лишен жилища. Законодатель, осуществляя регулирование этого конституционного права, обязан следовать требованию ст. 55 (ч. 2) Конституции Российской Федерации о недопустимости умаления законами прав и свобод человека и гражданина. Это имеет непосредственное отношение к установленному в ЖК РСФСР порядку вселения в жилое помещение.

Положение ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР о праве нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещение «в установленном порядке» носит бланкетный характер. Неопределенность его юридического содержания не позволяет ответить на вопрос, какой орган и каким актом должен устанавливать этот порядок, и порождает произвольное понимание того, что он означает по своему существу.

Отсутствие указания на вид нормативного акта, который должен «устанавливать порядок» вселения в жилое помещение, позволяет законодательным и исполнительным органам государственной власти различных субъектов Российской Федерации устанавливать его по собственному усмотрению, что может привести к нарушению конституционного права граждан на жилище и произвольному лишению их жилища. Это не отвечает требованиям ст. 55 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Противоречива и судебная практика применения ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР. При юридически сходных обстоятельствах дела этой категории разрешаются судами по-разному, что влечет для граждан неодинаковые правовые последствия.

Возможность произвольного применения закона является нарушением провозглашенного Конституцией Российской Федерации равенства всех перед законом и судом (ст. 19, ч. 1).

Согласно ч. 2 ст. 74 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» Конституционный Суд Российской Федерации обязан оценивать как буквальный смысл рассматриваемого акта, так и смысл, придаваемый ему официальным и иным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой.

Судебное толкование ЖК РСФСР сложилось как признание того, что осуществление жилищных прав напрямую связано с пропиской, наличию или отсутствию которой придавалось правоустанавливающее значение. Так, в п. 7 постановления Пленума Верховного Суда СССР «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. разъяснялось, что «под вселением в установленном порядке понимается, как правило, вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке».

Несмотря на то, что постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 1992 г. № 8 в редакции постановления от 21 декабря 1993 г. № 11 установлено, что до принятия соответствующих законодательных актов Российской Федерации нормы законодательства бывшего Союза ССР и разъяснения по их применению, содержащиеся в постановлениях Пленума Верховного Суда Союза ССР, могут применяться судами в части, не противоречащей Конституции Российской Федерации и Соглашению о создании Содружества Независимых Государств, правоприменительные органы при решении вопросов вселения в жилое помещение нередко руководствуются отмененными нормативными актами. При этом нарушаются требования ст. 18 Конституции Российской Федерации, согласно которой права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими и определяют смысл, содержание и применение законов, и ст. 27 (ч. 1) Конституции Российской Федерации, закрепляющей право свободно выбирать место пребывания и жительства, поскольку его реализация ставится в зависимость от получения разрешения на прописку.

Из Конституции Российской Федерации и Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» следует, что регистрация, заменившая институт прописки, или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан (ст. 3 Закона), в том числе права на жилище. Однако до настоящего времени «установленный порядок», определяющий процедуру вселения в жилое помещение, понимается в правоприменительной практике исключительно в смысле соблюдения положений о прописке, что (со ссылкой на чч. 1 и 2 ст. 54 ЖК РСФСР) имело место и при разрешении дела гражданки С.

Таким образом, положение ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР как в его буквальном истолковании, так и в том смысле, который ему придается сложившейся правоприменительной практикой, приводит к нарушению ст.ст. 18, 19 (ч. 1) Конституции Российской Федерации, а также основных прав и свобод граждан, предусмотренных ст. 27 (ч. 1), ст. 40 (ч. 1), и не согласуется с основаниями и условиями их ограничения, закрепленными в ст. 55 (чч. 2 и 3) Конституции Российской Федерации. Вместе с тем ч. 2 ст. 54 ЖК РСФСР, определяя условия приобретения равных прав на пользование жилым помещением, не противоречит указанным конституционным нормам.

(Постановление Конституционного Суда Российской Федерации по делу о проверке конституционности чч. 1 и 2 ст. 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки С. от 25 апреля 1995 г. № 3-П)

Таким образом, правовые последствия регистрации (ранее — прописки) и фактов, являющихся основанием возникновения права на жилое помещение, различны. Законодательство связывает возникновение жилищных прав и обязанностей с такими фактами, как совместное проживание членов семьи, ведение ими общего хозяйства, но не с регистрацией (пропиской), которая к жилищным правоотношениям не имеет отношения.

Раздел IV. Меры социальной поддержки в жилищной сфере военнослужащим, гражданам, уволенным с военной службы, и членам их семейРаздел IV. Меры социальной поддержки в жилищной сфере военнослужащим, гражданам, уволенным с военной службы, и членам их семей

Глава 1. Меры социальной поддержки по оплате жилой площади, коммунальных и иных услугГлава 1. Меры социальной поддержки по оплате жилой площади, коммунальных и иных услуг

Оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма и иным основаниям устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. Переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг осуществляется поэтапно в течение 10 лет с применением мер социальной защиты граждан.

Этапы и порядок перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг определяются Правительством Российской Федерации совместно с органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Органы государственного управления, местная администрация предоставляют компенсации (субсидии) гражданам, обеспечивающие оплату жилья в пределах нормативной площади жилья[158] и нормативов потребления коммунальных услуг с учетам не только совокупного дохода семьи, но и действующих в данной сфере льгот. При определенных условиях льготы данной категории касаются и граждан, пользующихся жилыми помещениями на иных в отличие от найма основаниях (например, арендующих жилье).

При этом органы местного самоуправления вправе предоставлять гражданам льготы по оплате жилья и коммунальных услуг по договору найма при площади жилья, превышающей социальную норму.

Поскольку социальные нормы площади жилья в настоящее время определяются в квадратных метрах общей площади жилья, немаловажное значение имеет порядок подсчета площадей жилых зданий.

В соответствии с распоряжением мэра Москвы «О порядке подсчета площадей жилых зданий» от 9 ноября 1995 г. № 592-РМ признано необходимым считать общей площадью квартир и жилых зданий понятия, изложенные в Строительных нормах и правилах «Жилые здания. СНиП 2.08.01-89». В результате общую площадь квартир следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемую со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0>3, для веранд и холодных кладовых —1,0.

В то же время жилую площадь квартир следует определять как сумму площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов и темных комнат (кладовок).

В соответствии со ст. 58 ЖК РСФСР льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливались действующим законодательством.

Предусмотренные в первоначальной редакции п. 10 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» льготы военнослужащих по оплате жилья, коммунальных и иных услуг независимо от вида жилищного фонда отменены Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросам денежного довольствия военнослужащих и предоставления им отдельных льгот» от 7 мая 2002 г. № 49-ФЗ. Таким образом, с принятием указанного Закона военнослужащие исключены из числа лиц, пользующихся в силу особого статуса льготами по оплате жилых помещений, коммунальных услуг и рядом других льгот в жилищной сфере. В то же время военнослужащие могли пользоваться перечисленными льготами на основании других федеральных законов и иных нормативных правовых актов при условии, что они будут соответствовать установленным для льготных категорий граждан критериям.

С вступлением в силу с 1 января 2005 г. Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ и введением с 1 марта 2005 г. ЖК РФ в жилищной сфере кардинально изменился подход в вопросах социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг. Указанными актами осуществлен переход к адресным (а не абстрактным) мерам социальной поддержки отдельных групп населения.

---

[158] Ранее согласно Закону Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» для этих целей использовалась социальная норма площади жилья). В этой связи следует помнить, что социальная норма площади жилья — это размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Например, в Москве социальные нормы площади жилья для выплаты гражданам жилищных субсидий введены с 1 августа 1994 г. и составляют 33 кв. м общей площади жилья для одиноких граждан, 42 кв. м — для семьи из двух человек и по 18 кв. м — на каждого члена семьи для семьи из трех и более человек.

ЖК РФ предусматривает три формы социальной поддержки населения по вопросам оплаты жилого помещения и коммунальных услуг:

— предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159);

— льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде денежной компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (ст. 160);

— льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде уменьшения размера платежа (скидки) расходов на оплату жилья и коммунальных услуг.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее — субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют следующие граждане:

1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

3) члены жилищных кооперативов;

4) собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или управомоченным им учреждением указанным гражданам на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

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

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации[159].

Решения о предоставлении субсидий принимаются органами местного самоуправления, органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга или уполномоченными ими учреждениями, а также федеральными органами исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба (далее — уполномоченные органы).

Субсидии предоставляются:

а) нанимателю жилого помещения по договору социального найма;

б) нанимателю жилого помещения по договору найма в государственном и муниципальном жилищном фонде;

в) члену жилищного, жилищно-строительного кооператива;

г) собственнику жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома), в том числе члену товарищества собственников жилья;

д) гражданину, проживающему в общежитии, относящемся к жилищному фонду независимо от формы собственности.

Субсидии предоставляются указанным гражданам и зарегистрированным совместно с ними по месту постоянного жительства членам их семей. Граждане, проживающие в жилом помещении на основании договора найма, заключенного с собственниками жилых помещений (физическими и юридическими лицами) частного жилищного фонда, или договора поднайма, заключенного с нанимателями жилых помещений в жилищном фонде независимо от формы собственности, не имеют права на получение субсидий.

Уполномоченный орган в течение 10 дней с даты получения необходимых документов принимает решение о предоставлении субсидии или об отказе в ее предоставлении, рассчитывает размер субсидии и доводит

---

[159] См.: Положение о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 г. № 444.

соответствующее решение до заинтересованных лиц. Действие (бездействие) уполномоченного органа, а также его решение об отказе в предоставлении субсидии либо неправильное определение ее размера могут быть обжалованы в суд.

Получатель субсидии обязан сообщать в уполномоченный орган о наступлении событий, которые влекут за собой изменение условий предоставления субсидии и ее размера (изменение состава семьи и места постоянного жительства, временное выбытие членов семьи и изменение доходов членов семьи), в течение 15 дней после наступления указанных событий.

Обязанность представления сведений об изменении доходов возникает в отношении:

а) семей, имевших на момент обращения за субсидией среднедушевой доход выше прожиточного минимума, — если этот доход увеличился более чем на 20 %;

б) семей, имевших на момент обращения за субсидией среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, — если этот доход увеличился до величины, равной или превышающей прожиточный минимум.

В случае если получатель субсидии не выполнил указанные требования без уважительной причины, неосновательно перечисленные в качестве субсидии средства засчитываются в счет будущих субсидий, а при отсутствии права на получение субсидии в последующие месяцы эти средства добровольно возвращаются получателем субсидии в местный бюджет. При отказе от добровольного возврата указанных средств они по иску уполномоченного органа истребуются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Субсидии предоставляются, как правило, на 6 месяцев.

При определении размера субсидий гражданам, проживающим в жилищном фонде независимо от формы собственности, расходы на оплату жилья исчисляются исходя из установленных в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг цен на содержание и ремонт жилья для нанимателей жилых помещений по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, а в отношении нанимателей по договору социального найма — также с учетом размера платы за наем жилого помещения.

При определении размера субсидии гражданам, оплачивающим электрическую и тепловую энергию, воду и сетевой газ по показаниям приборов учета, расходы на оплату коммунальных услуг исчисляются исходя из нормативов их потребления, в том числе в случаях, когда показания приборов учета ниже нормативов потребления соответствующих услуг.

При использовании одной семьей для отопления жилого помещения 2 и более видов топлива (газ, различные виды твердого или иного топлива) при исчислении расходов на оплату коммунальных услуг принимается к расчету стоимость одного (основного) вида топлива, определяемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации с учетом местных особенностей, если иное не установлено указанными органами.

В случае если получателям субсидии предоставлены льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде уменьшения размера платежа (скидки), расходы на оплату жилья и коммунальных услуг уменьшаются на размер предоставляемых скидок.

В случае предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг в виде денежной компенсации расходы на оплату жилья и коммунальных услуг уменьшению не подлежат.

Размер предоставляемой субсидии не должен превышать фактических расходов семьи на оплату жилья и коммунальных услуг. При изменении цен и тарифов, а также условий и порядка предоставления субсидий на территории субъекта Российской Федерации перерасчет размеров субсидий производится уполномоченным органом без истребования у получателей субсидий каких-либо документов.

В целях исчисления совокупного дохода семьи и одиноко проживающего гражданина для предоставления субсидии доход семьи определяется за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления о предоставлении субсидии (далее — расчетный период), если иное не установлено органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

При определении дохода семьи в целях предоставления субсидии к членам семьи относят проживающих совместно супругов, их детей (в том числе усыновленных) и родителей (усыновителей). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и иные лица могут быть признаны членами семьи заявителя, если они проживают совместно с заявителем (получателем субсидии) и ведут с ним общее хозяйство. Состоящие в браке родители (усыновители), одинокий родитель (усыновитель) и их несовершеннолетние дети, а также супруги считаются членами одной семьи независимо от того, раздельно или совместно они проживают.

Совокупный доход семьи в целях предоставления субсидии исчисляется в соответствии с Федеральным законом «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи».

Особенности предоставления субсидий военнослужащим. Федеральные органы исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба, принимают решение о предоставлении субсидий:

а) сотрудникам, проходящим военную службу в указанных федеральных органах исполнительной власти, сведения о которых не подлежат разглашению;

б) лицам, проходящим либо проходившим военную службу по контракту за пределами Российской Федерации в территориальных органах, воинских частях, подразделениях и организациях соответствующих федеральных органов исполнительной власти.

Указанным гражданам субсидия предоставляется в виде денежной выплаты в размере, рассчитываемом в соответствии с Положением о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг исходя из утвержденной Правительством Российской Федерации величины прожиточного минимума.

Порядок оформления документов и направления сведений, необходимых для предоставления субсидий, а также порядок выплаты субсидий определяются руководителями федеральных органов исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба.

Гражданам, проживающим в закрытых военных городках, субсидии предоставляются уполномоченными органами в вышеуказанном порядке.

В случае превышения среднерегиональных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг над максимально допустимой долей собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи военнослужащего, проходящего военную службу по контракту, гражданина, уволенного с военной службы по достижении им предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которого составляет 20 лет и более, а при общей продолжительности военной службы 25 лет и более вне зависимости от основания увольнения при расчете размера субсидии используется значение федерального стандарта максимально допустимой доли собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Органы, осуществляющие исполнение местного бюджета или бюджетов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, либо уполномоченные органы к началу установленного периода оплаты жилья и коммунальных услуг перечисляют субсидии на имеющиеся или открываемые в выбранных получателями субсидий банках банковские счета или вклады до востребования (далее — персонифицированные социальные счета). Получателям субсидий, которые по состоянию здоровья, в силу возраста, пешей или транспортной недоступности не имеют возможности открывать персонифицированные социальные счета и пользоваться ими, выплата (доставка) субсидий может осуществляться по решению уполномоченного органа через организации связи либо иным способом.

Получатели субсидий вправе за счет субсидий производить оплату жилья и любых видов предоставляемых им коммунальных услуг, при этом указанная оплата производится в полном объеме (без уменьшения на сумму субсидий).

В случае если субсидии перечисляются на персонифицированные социальные счета, уменьшение размера субсидий из-за снижения расходов, связанных с уменьшением платежей при нарушении потребительских свойств, объемов или режима предоставления жилищных и коммунальных услуг, не производится.

До перехода к перечислению субсидий на персонифицированные социальные счета размер начисленных платежей за жилье и (или) коммунальные услуги, подлежащие оплате получателями субсидий, уменьшается на размер предоставленных субсидий. Субсидия, причитающаяся получателю субсидии, распределяется уполномоченным органом по видам платежей за жилье и коммунальные услуги пропорционально начисленным платежам и отражается в соответствующих платежных документах и в персональном деле. При снижении размера начисленных платежей из-за нарушения потребительских свойств, объемов или режима предоставления жилищных и коммунальных услуг часть субсидии, приходящаяся на оплату соответствующей некачественной услуги, подлежит уменьшению уполномоченным органом пропорционально снижению начисленного за такую услугу платежа.

Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг

Существует два вида льгот по оплате жилья и коммунальных услуг:

— льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде денежной компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (ст. 160 ЖК РФ);

— льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде уменьшения размера платежа (скидки) расходов на оплату жилья и коммунальных услуг.

Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде денежной компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

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

Некоторым категориям граждан, которым субсидия не может быть предоставлена на общих основаниях в связи с особенностями прохождения ими военной службы, субсидия предоставляется в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг. Прежде всего это касается военнослужащих, деятельность которых засекречена и в отношении которых не могут быть разглашены сведения, составляющие государственную тайну. Денежная компенсация выплачивается в размере субсидии, которая могла быть предоставлена этим гражданам на общих основаниях, а порядок ее выплаты определяется:

— руководителями федеральных органов исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба, в связи с которой не допускается разглашение сведений о сотрудниках, проходящих службу в этих органах, — в отношении указанных сотрудников;

— руководителями федеральных органов исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба, — в отношении лиц, проходящих либо проходивших военную службу по контракту за пределами Российской Федерации в территориальных органах и войсках соответствующих федеральных органов исполнительной власти и не

имеющих жилья в Российской Федерации. При этом при расчете размера субсидии исходят из утвержденной в Российской Федерации максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в пределах социальной нормы площади жилья и из реальных затрат на эти цели.

Выплата денежной компенсации осуществляется за счет средств федерального бюджета, выделяемых на эти цели указанным федеральным органам исполнительной власти.

Согласно ст. 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих» члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более (в календарном исчислении), имеют право на компенсационные выплаты по оплате:

— общей площади занимаемых ими жилых помещений (в коммунальных помещениях — жилой площади), а также найма, содержания и ремонта жилых помещений, а собственники жилых помещений и члены жилищно-строительных (жилищных) кооперативов — содержания и ремонта объектов общего пользования в многоквартирных жилых домах;

— коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда;

— абонентской платы за пользование телефонами, радиотрансляционными точками, коллективными телевизионными антеннами[160].

Указанные лица, кроме того, имеют право на компенсационные выплаты по оплате установки по действующим тарифам квартирных телефонов, а проживающие в домах, не имеющих центрального отопления, — топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и его доставки. Порядок и размеры компенсационных выплат определяются Правительством Российской Федерации[161].

В целях обеспечения социальной защищенности пенсионеров из числа военнослужащих и членов их семей, проживающих в Латвийской Республике, Литовской Республике и Эстонской Республике, с 1 июля 1996 г. постановлением Правительства Российской Федерации «О возмещении расходов по оплате жилья и коммунальных услуг пенсионерам из числа военнослужащих и членам их семей, проживающим в Латвийской Республике, Литовской Республике и Эстонской Республике» от 26 августа 1996 г. № 1006 (с изменениями и дополнениями) определено, что пенсионерам, проживающим в Латвийской Республике, Литовской Республике и Эстонской Республике и получающим пенсии в соответствии с Законом Российской Федерации «О пенсионном обеспечении лиц, проходивших военную службу, службу в органах внутренних дел, и их семей», расходы по оплате жилья и коммунальных услуг возмещаются в Латвийской Республике в размере 42 лат, Литовской Республике — 250 лит и Эстонской Республике — 785 крон в месяц. Министерству обороны Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации предоставлено право пересматривать размеры возмещения военным пенсионерам расходов по оплате жилья и коммунальных услуг в зависимости от изменения цен и тарифов на жилье и коммунальные услуги в Латвийской Республике, Литовской Республике и Эстонской Республике.

Жалобы граждан Российской Федерации, постоянно проживающих за ее пределами, на действия должностных лиц дипломатических представительств и консульских учреждений Российской Федерации, связанные с отказом в предоставлении льгот по 50%-ной оплате жилья и коммунальных услуг, подлежат рассмотрению применительно к ст. 47 Закона Российской Федерации «О гражданстве Российской Федерации» в Московском городском суде.

К. обратился в Московский городской суд с жалобой на неправомерные действия начальника отдела социального обеспечения при консульском отделе посольства Российской Федерации в Латвийской Республике, ссылаясь на то, что в нарушение его прав гражданина и пенсионера Министерства обороны Российской Федерации на получение в соответствии с Законом Российской Федерации «О статусе военнослужащих» от 22 января 1993 г. льготы по 50%-ной оплате жилья и коммунальных услуг отдел прекратил выплату компенсации.

Судья Московского городского суда на основании п. 7 ст. 129 ГПК РСФСР в принятии жалобы отказал. Заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации в протесте поставил вопрос об отмене этого определения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации 20 июня 1997 г. протест удовлетворила по следующим основаниям.

Отказывая в принятии жалобы, судья указал, что данное дело неподсудно Московскому городскому суду и для разрешения изложенных в жалобе требований К. следует обратиться в суд по месту его жительства или по месту нахождения государственного органа. Между тем, как видно из жалобы К., он, будучи гражданином Российской Федерации, обжалует на основании законов Российской Федерации действия начальника отдела социального обеспечения при консульском отделе посольства Российской Федерации в Латвийской Республике, на территории которой он проживает.

Таким образом, судья, по существу, предложил К. обратиться за защитой его прав от действий должностного лица государственного органа Российской Федерации в суд другого государства.

Согласно ч. 1 ст. 5 Закона Российской Федерации «О гражданстве Российской Федерации» граждане Российской Федерации за пределами Российской Федерации пользуются защитой и покровительством Российской Федерации.

---

[160] См. Инструкцию о порядке оформления и выдачи членам семей погибших (умерших) военнослужащих справок о праве на 50-процентную денежную компенсацию расходов по оплате жилого помещения, коммунальных и других видов услуг в соответствии с пунктом 4 статьи 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих», утвержденную приказом министра обороны Российской Федерации от 8 января 2003 г. № 9.

[161] См. Положение об оплате членами семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников некоторых федеральных органов исполнительной власти жилых помещений, коммунальных и других видов услуг и выплате им денежной компенсации в связи с этими расходами и Правила финансирования затрат, связанных с выплатой отдельным категориям граждан денежной компенсации в связи с расходами по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2002 г. № 922.

Обращение же с жалобой в суд Латвийской Республики, т. е. в суд другого государства, на действия должностного лица отдела при дипломатическом или консульском представительстве Российской Федерации на основании законов Российской Федерации не предусмотрено ни Соглашением между Правительством Российской Федерации и Правительством Латвийской Республики по вопросам социальной защищенности военных пенсионеров Российской Федерации и членов их семей, проживающих на территории Латвийской Республики, ни Договором между Российской Федерацией и Латвийской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам и противоречит положениям ст. 4 Конституции Российской Федерации о ее суверенитете, которые в соответствии со ст. 16 Конституции Российской Федерации составляют основы конституционного строя Российской Федерации.

Следовательно, К. не может быть лишен возможности обратиться в суд Российской Федерации за защитой нарушенного или оспариваемого права.

Гражданский процессуальный кодекс РСФСР не регулирует подсудность дел, связанных с обжалованием гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими за ее пределами, действий должностных лиц дипломатических представительств и консульских учреждений Российской Федерации, за исключением обжалования действий по вопросам гражданства, которое в силу ст. 47 Закона Российской Федерации «О гражданстве Российской Федерации» осуществляется в Московском городском суде.

С учетом вышеуказанного применительно к ст. 47 названного Закона данная жалоба также подлежит рассмотрению в Московском городском суде по первой инстанции.

В противном случае К. будет лишен права на судебную защиту его прав и свобод, которые гарантируются каждому согласно ст. 46 Конституции Российской Федерации.

При данных обстоятельствах определение судьи Московского городского суда подлежит отмене, а материал по жалобе К. — направлению в Московский городской суд для рассмотрения по существу.

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 1997 г.)

Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде уменьшения размера платежа (скидки) расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в зависимости от групп лиц, которым они предоставлены, условно подразделяются на следующие виды:

1) льготы по полному освобождению от оплаты жилья и коммунальных услуг;

2) льготы по пониженному размеру оплаты жилья и коммунальных услуг без каких-либо условий их предоставления;

3) льготы по пониженному размеру оплаты жилья и коммунальных услуг с дополнительными условиями их предоставления:

а) в пределах установленной нормы оплачиваемой жилой площади;

б) в зависимости от вида жилищного фонда.

Льгота по полному освобождению от оплаты жилья и коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, газ, электричество, горячее водоснабжение, центральное отопление, а в домах, не имеющих центрального отопления, — предоставление топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и другие коммунальные услуги) распространяется на Героев Российской Федерации, Героев Советского Союза, полных кавалеров ордена Славы и совместно проживающих с ними членов их семей. Указанные льготы сохраняются за пережившими супругами и родителями лиц данной категории[162].

Следует отметить, что законодательством Союза ССР в соответствии со ст. 58 ЖК РСФСР некоторым категориям граждан ранее также предоставлялись жилищные льготы в виде бесплатного пользования жильем с отоплением и освещением. В частности, при определенных условиях к ним были отнесены специалисты, работающие и проживающие в сельской местности и в поселках городского типа. Те же льготы распространялись и на работников лепрозорных учреждений, находящихся вне городских центров.

Естественно, что в современных условиях возможность применения указанных правовых норм полностью не исключается, но значительно ограничивается требованиями ГК РФ и иных нормативных правовых актов, а потому может в основном рассматриваться лишь в теоретическом плане.

Как уже говорилось, для некоторых категорий льготников действующим законодательством не предусмотрено ограничений какого-либо характера в пользовании льготами по оплате жилья и коммунальных услуг.

Что касается большинства других категорий граждан, то отсутствие каких-либо ограничений в пользовании ими жилищными льготами характерно лишь для оплаты со скидкой коммунальных услуг, осуществляемой в основном без ограничения нормативами потребления коммунальных услуг.

Некоторым категориям лиц льготы предоставляются дифференцированно, в результате чего льготы по оплате коммунальных услуг в основном применяются без каких-либо оговорок, а льготы по оплате жилья — только с учетом определенных ограничений (как правило, в зависимости от вида жилищного фонда и в пределах социальной нормы).

Например, судьям, прокурорам и следователям, научным и педагогическим работникам, имеющим классные чины, и проживающим с ними членам семей предоставляется 50%-ная скидка в оплате коммунальных услуг (электроэнергия, газ, отопление, водоснабжение и др.) и за пользование телефоном независимо от вида жилищного фонда. Однако аналогичная скидка в оплате жилых помещений распространяется лишь на судей и прокурорских работников, проживающих в домах государственного и муниципального жилищных фондов (в том числе проживающих в приватизированных помещениях).

Аналогичные дифференцированные условия предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг определены для инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, с тем лишь дополнением, что скидка не ниже 50 % с квартирной платы предоставляется при условии проживания в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

---

[162] Статья 5 Закона Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы»
от 15 января 1993 г. № 4301-I (с изменениями от 30 июля 1996 г., 7 августа 2000 г., 13 июля 2001 г.).

Такой же порядок предоставления указанных льгот установлен для нескольких категорий «чернобыльцев». К ним, в частности, относятся граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь, другие заболевания, инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы, участники ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС в зоне отчуждения, рабочие и служащие, а также военнослужащие, лица начальствующего и рядового составов органов внутренних дел, получившие профессиональные заболевания, связанные с лучевым воздействием на работах в зоне отчуждения, граждане, эвакуированные из зоны отчуждения и переселенные (переселяемые) из зоны отселения.

Однако для перечисленных лиц существует еще одна «ограниченная льгота» в виде оплаты занимаемой общей площади не только с учетом проживания в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также в приватизированных жилых помещениях, но и с учетом норм, предусмотренных действующим законодательством.

Вместе с тем «чернобыльцам», проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, дополнительно предусмотрено предоставление скидки в размере 50 % со стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, включая транспортные расходы.

Ограничения в применении льгот комплексного характера (как в оплате жилья, так и в оплате коммунальных услуг) применяются довольно часто.

Так, льгота в виде 50%-ной скидки в оплате занимаемой общей площади жилых помещений предоставляется ряду категорий ветеранов. Согласно Федеральному закону «О ветеранах» (в редакции Федерального закона от 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ) ветеранам труда установлена льгота — оплата в размере 50 % занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади) в пределах социальной нормы площади жилья, установленной законодательством субъекта Российской Федерации. Льготы по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в жилых помещениях в жилищном фонде независимо от формы собственности, и распространяются на нетрудоспособных членов семьи ветерана труда, совместно с ним проживающих, находящихся на его полном содержании или получающих от него помощь, которая является для них постоянным и основным источником средств к существованию. Членам семей ветеранов труда, совместно с ними проживающим, за исключением указанных выше лиц, льготы по оплате жилья (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади) в пределах социальной нормы площади жилья, установленной законодательством субъекта Российской Федерации, предоставляются в размере и в порядке, которые определяются органом законодательной власти субъекта Российской Федерации. Льготы по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в жилых помещениях в жилищном фонде независимо от формы собственности.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления могут самостоятельно вводить льготы для отдельных категорий граждан.

Льготы по оплате услуг водоснабжения, водоотведения, вывоза бытовых и других отходов, газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, абонентной плате за пользование радио и коллективной телевизионной антенной военнослужащим и гражданам, уволенным с военной службы, могут быть предоставлены по следующим основаниям:

1) Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы и совместно проживающим с ними членам их семей — освобождение от оплаты жилья (в том числе от оплаты технического обслуживания и эксплуатации жилья) и оплаты коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, газ, электричество, горячее водоснабжение, центральное отопление, а в домах, не имеющих центрального отопления, — предоставление топлива, приобретенного в пределах норм, установленных для продажи населению, и другие коммунальные услуги), платы за пользование домашним телефоном и вневедомственной охранной сигнализацией жилья независимо от вида жилищного фонда (п. 1 ст. 5 Закона Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» от 15 января 1993 г. № 4301-1);

2) Героям Социалистического Труда, полным кавалерам ордена Трудовой Славы и проживающим совместно с ними членам их семей — освобождение от оплаты жилья (в том числе от оплаты технического обслуживания и эксплуатации жилья) в домах независимо от вида жилищного фонда; от оплаты коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, газ, электроэнергия, горячее водоснабжение, центральное отопление); абонентной платы за телефон и за пользование вневедомственной охранной сигнализацией жилья в домах независимо от вида жилищного фонда, а также бесплатное предоставление указанным лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению (пп. 1 и 2 ст. 3 Федерального закона «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» от 9 января 1997 г. № 5-ФЗ);

3) инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, — скидка не ниже 50 % с квартирной платы (в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищных фондов), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, — со стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению (ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ);

4) сотрудникам милиции — скидка в оплате жилой площади, коммунальных услуг, а также топлива. Участковые инспектора милиции, работающие в сельской местности и поселках городского типа, и члены их семей, проживающие с ними, бесплатно обеспечиваются жильем с отоплением и освещением в соответствии с установленными нормами (ст. 30 Закона Российской Федерации «О милиции» от 18 апреля 1991 г. № 1026-1);

5) прокурорам и следователям, научным и педагогическим работникам, имеющим классные чины, и проживающим с ними членам их семей — 50%-ная скидка в оплате жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе проживающим в приватизированных жилых помещениях, а также 50%-ная скидка в

оплате всех коммунальных услуг (электроэнергия, газ, центральное отопление, водоснабжение и др.), за пользование телефоном независимо от вида жилищного фонда (Федеральный закон «О прокуратуре Российской Федерации);

6) отдельным категориям ветеранов, в том числе инвалидам Великой Отечественной войны и инвалидам боевых действий на территориях других государств; участникам Великой Отечественной войны; лицам, работавшим на предприятиях, в учреждениях и организациях города Ленинграда в период блокады с 8 сентября 1941 г. по 27 января 1944 г. и награжденным медалью «За оборону Ленинграда», и лицам, награжденным знаком «Жителю блокадного Ленинграда»; ветеранам труда; ветеранам военной службы, ветеранам органов внутренних дел, прокуратуры, юстиции и судов (приобретают право на льготы, установленные для ветеранов труда, по достижении возраста, дающего право на пенсию по старости) — 50%-ная скидка в оплате занимаемой общей площади жилых помещений (в пределах социальной нормы), в том числе членам семей, совместно с ними проживающим (в коммунальных квартирах — 50%-ная скидка в оплате занимаемой жилой площади). Льготы по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также в приватизированных жилых помещениях; 50%-ная скидка в оплате коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия — в пределах нормативов потребления коммунальных услуг, абонентная плата за телефон, радио, коллективную антенну), а проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, — в оплате топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Льготы по оплате коммунальных услуг предоставляются в домах независимо от вида жилищного фонда;

7) ветеранам боевых действий на территориях других государств — 50%-ная скидка в оплате занимаемой общей площади жилых помещений (в пределах социальной нормы), в том числе членам семей, совместно с ними проживающим (в коммунальных квартирах — 50%-ная скидка в оплате занимаемой жилой площади). Льготы по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также в приватизированных помещениях (Федеральный закон «О ветеранах»);

8) педагогическим работникам образовательных учреждений — бесплатная жилая площадь с отоплением и освещением в сельской местности, рабочих поселках (поселках городского типа) (ст. 55 Закона Российской Федерации «Об образовании» от 10 июля 1992 г. № 3266-1 (в редакции Федерального закона от 13 января 1996 г. № 12-ФЗ);

9) гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь, другие заболевания, связанные с радиационным воздействием, или ставшим инвалидами вследствие чернобыльской катастрофы, — 50%-ная скидка при оплате занимаемой общей площади, а также в приватизированных жилых помещениях в пределах норм, предусмотренных действующим законодательством, за пользование телефоном, радио, коллективной антенной (кроме спутниковых) и их установку, за пользование отоплением, водопроводом, газом и электроэнергией, а в домах, не имеющих центрального отопления, — скидка в 50 % от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, включая транспортные расходы; аналогичные льготы распространяются на некоторые категории участников ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (Закон Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»).

Продолжает формально действовать ряд не отмененных актов советского периода, предусматривающих льготы следующим категориям граждан:

1) квалифицированным медицинским, ветеринарным, сельскохозяйственным работникам и работникам просвещения, проживающим в сельских местностях и рабочих поселках, — бесплатные квартиры с отоплением и освещением в натуре (п. 10 постановления ВЦИК и СНК РСФСР «О льготах квалифицированным работникам в сельских местностях и рабочих поселках» от 10 июня 1930 г.);

2) работникам лепрозорных учреждений, находящихся вне городских центров, на время службы — бесплатные квартиры и коммунальные услуги за счет учреждений (п. 3 постановления ВЦИК и СНК РСФСР «Об улучшении положения работников лепрозорных учреждений (по борьбе с проказой)» от 30 августа 1930 г.);

3) зоотехническим и ветеринарным работникам, работающим на участке или пункте в сельских местностях или в рабочих поселках, независимо от места их проживания, — бесплатное предоставление квартир, отопления и освещения в натуре (п. 5 постановления СНК СССР «О повышении заработной платы зоотехническим и ветеринарным работникам» от 9 января 1944 г. № 30);

4) врачам, провизорам и среднему медицинскому и фармацевтическому персоналу и проживающим с ними членам семей; перешедшим на пенсию врачам, провизорам и среднему медицинскому и фармацевтическому персоналу и проживающим с ними членам семей, если общий стаж работы указанных работников в сельской местности или рабочих поселках составляет не менее 10 лет, — бесплатные квартиры с отоплением и освещением (пп. 20 и 21 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по дальнейшему улучшению здравоохранения и развитию медицинской науки в стране» от 5 июля 1968 г. № 517); аналогичная льгота распространена на врачей, провизоров, средний медицинский персонал и фармацевтический персонал и членов их семей, проживающих и работающих в сельской местности, но состоящих в штатах учреждений здравоохранения, расположенных в городах (постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 июня 1988 г. № 764);

5) перешедшим на пенсию учителям, воспитателям, директорам, заместителям директоров и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ всех типов и проживающим с ними членам семей, если общий стаж работы каждого из указанных работников в школах сельской местности составляет не менее 10 лет, — бесплатные квартиры с отоплением и освещением (п. 6 постановления Совета Министров СССР «О некоторых мероприятиях по укреплению учебно-материальной базы общеобразовательных школ в сельской местности» от 4 мая 1971 г. № 255, разъяснение

Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС «О порядке сохранения права на бесплатные квартиры с отоплением и освещением за перешедшими на пенсию работниками просвещения и другими специалистами народного образования, работавшими в сельской местности и поселках городского типа (рабочих поселках)» от 28 мая 1985 г. № 5/12-22);

6) культпросветработникам и киномеханикам, проживающим и работающим в сельской местности, а также перешедшим на пенсию культпросветработникам и киномеханикам в сельской местности и проживающим с ними членам семей — бесплатные квартиры с отоплением и освещением, если общий стаж работы указанных работников в сельской местности составляет не менее 10 лет (п. 13 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по дальнейшему улучшению культурного обслуживания сельского населения» от 10 ноября 1977 г. № 981); аналогичная норма распространена на преподавателей детских музыкальных, художественных школ и школ искусств, работающих в сельской местности (постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437);

7) всем молодым специалистам сельского и водного хозяйства, прибывающим после окончания высших и средних специальных учебных заведений на постоянную работу по специальности на государственные сельскохозяйственные предприятия, межхозяйственные предприятия (организации) по производству сельскохозяйственной продукции и водохозяйственные организации, расположенные в сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР, — бесплатные на первые три года работы квартиры с отоплением и освещением (п. 11 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О дополнительных мерах по закреплению кадров в сельском хозяйстве Нечерноземной зоны РСФСР»).

Указанные акты были основаны на Законе РСФСР «О социальном развитии села» от 21 декабря 1990 г. № 438-I, который с 1 января 2005 г. утратил силу. Согласно Федеральному закону от 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ размер, условия и порядок возмещения расходов на предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, определенные указанным Законом, применяются до принятия соответствующих законодательных актов субъектами Российской Федерации, но не позднее чем до 1 января 2005 г.

Возмещение организациям жилищно-коммунального хозяйства расходов на предоставление установленных Законом Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» от 15 января 1993 г. № 4301-1, Федеральным законом «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» от 9 января 1997 г. № 5-ФЗ, Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ, Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (в редакции Закона Российской Федерации от 18 июня 1992 г. № 3061-1), Федеральным законом «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» от 26 ноября 1998 г. № 175-ФЗ, Федеральным законом «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» от 10 января 2002 г. № 2-ФЗ, постановлением Верховного Совета Российской Федерации «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» на граждан из подразделений особого риска» от 27 декабря 1991 г. № 2123-1, Законом Российской Федерации «О реабилитации жертв политических репрессий» от 18 октября 1991 г. № 1761-1 льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, а также по оплате приобретения и доставки топлива в дома, не имеющие центрального отопления, осуществляется за счет средств федерального бюджета путем предоставления субвенций бюджетам субъектов Российской Федерации для возмещения фактически произведенных расходов.

Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг. Средства на реализацию передаваемых полномочий по предоставлению указанных мер социальной поддержки предусматриваются в составе Фонда компенсаций федерального бюджета в виде субвенций.

Объем средств, предусмотренный для включения в бюджет субъекта Российской Федерации, определяется исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; утвержденного для субъекта Российской Федерации федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц[163]; занимаемой площади жилых помещений с учетом федерального стандарта социальной нормы площади жилья[164] и утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

Форма предоставления указанных мер социальной поддержки определяется нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. Средства на реализацию указанных мер носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели.

---

[163] Федеральные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг и порядок возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441.

[164] Постановлением Правительства Российской Федерации «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг» от 26 мая 1997 г. № 621 установлен федеральный стандарт социальной нормы площади жилья. Этот стандарт составляет 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи из трех и более человек, 42 кв. м — на семью из двух человек и 33 кв. м — на одиноко проживающего человека.

Глава 2. Льготы по налогам в жилищной сфереГлава 2. Льготы по налогам в жилищной сфере

Конституция Российской Федерации (ст. 57) обязывает каждого гражданина платить законно установленные налоги и сборы. Совокупность налогов, пошлин и других платежей, взимаемых в установленном законодательством порядке, образует налоговую систему Российской Федерации. Общие принципы ее построения изложены в НК РФ.

Система налогов и сборов, взимаемых с физических лиц на территории Российской Федерации, включает в себя налоги, установленные ст.ст. 13—15 НК РФ.

Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ ст. 17 «Право собственности. Льготы по налогам» Федерального закона «О статусе военнослужащих» признана утратившей силу с 1 января 2005 г. Следовательно, военнослужащие с указанной даты лишились льгот по уплате налогов. В то же время льготы сохранились для определенных категорий граждан.

Налог на имущество физических лиц и земельный налог (плата за землю) Налог на имущество физических лиц и земельный налог (плата за землю)

Налог на имущество физических лиц взимается с находящихся в собственности физических лиц жилых домов, квартир, дач, гаражей и иных строений, помещений и сооружений, а также с моторных лодок, вертолетов, самолетов и других транспортных средств, за исключением автомобилей, мотоциклов и других самоходных машин и механизмов на пневмоходу, независимо от того, эксплуатируется это имущество или нет.

Земельный налог взимается в соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю».

Ежегодным земельным налогом облагаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов. Объектом налогообложения являются находящиеся в собственности, пользовании или владении земельные участки.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников, землевладельцев и землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» предусматривает следующие льготы по уплате данного налога:

— гражданам, уволенным с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющим общую продолжительность военной службы 20 лет и более, выплачивается денежная компенсация в размере фактически уплаченных ими земельного налога и налога на имущество физических лиц в порядке и размерах, устанавливаемых Правительством Российской Федерации;

— за членами семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и членами семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, в течение одного года со дня гибели (смерти) кормильца сохраняются социальные гарантии и компенсации, которыми они пользовались при жизни указанных военнослужащих (граждан), если иное не предусмотрено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 5 ст. 24). Следовательно, если при жизни военнослужащие пользовались льготами по освобождению от уплаты налогов или имели право на компенсационные выплаты, указанный порядок сохраняются для членов их семей на 1 год.

Однако имущество, являющееся объектом данного налога, находящееся в общей собственности нескольких лиц (например, супругов), подлежит налогообложению, и налог уплачивается каждым собственником в зависимости от причитающейся доли (при нахождении имущества в общей долевой собственности) или в равных долях, если иное не установлено законом или соглашением собственников (при нахождении имущества в общей совместной собственности). При этом учитывается право на льготу по налогу.

Налог с имущества, переходящего в порядке наследованияНалог с имущества, переходящего в порядке наследования

Порядок взимания налога устанавливается Законом Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-I (с изменениями от 22 декабря 1992 г., 6 марта 1993 г., 27 января 1995 г., 30 декабря 2001 г.).

Данный налог исчисляется от стоимости (оценки) наследственного имущества на день открытия наследства, даже если бы стоимость этого имущества в момент выдачи свидетельства была бы иной по сравнению с его оценкой на день открытия наследства.

Налог с имущества, переходящего в порядке дарения, исчисляется со стоимости имущества, указанной сторонами, участвующими в сделке, но не ниже оценки, произведенной органами бюро технической инвентаризации (БТИ).

Имущество, перешедшее в порядке наследования или дарения, может быть продано, подарено, обменено собственником только после уплаты им налога, что должно быть подтверждено соответствующей справкой налогового органа.

Налог с имущества, переходящего в порядке наследования, исчисляется в следующих размерах:

а) при наследовании имущества стоимостью от 850-кратного до 1700-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— наследникам первой очереди — 5 % от стоимости имущества, превышающей 850-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— наследникам второй очереди — 10 % от стоимости имущества, превышающей 850-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим наследникам — 20 % от стоимости имущества, превышающей 850-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

б) при наследовании имущества стоимостью от 1701-кратного до 2550-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— наследникам первой очереди — 42,5-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 10 % от стоимости имущества, превышающей 1700-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— наследникам второй очереди — 85-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 20 % от стоимости имущества, превышающей 1700-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим наследникам — 170-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 30 % от стоимости имущества, превышающей 1700-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

в) при наследовании имущества стоимостью свыше 2550-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— наследникам первой очереди — 127,5-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 15 % от стоимости имущества, превышающей 2550-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— наследникам второй очереди — 255-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 30 % от стоимости имущества, превышающей 2550-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим наследникам — 425-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 40 % от стоимости имущества, превышающей 2550-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда.

При применении указанных положений необходимо исходить из того, что при наследовании по закону согласно ст.ст. 1142—1143 ГК РФ:

а) наследниками первой очереди являются дети, супруг, родители наследодателя;

б) наследниками второй очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери.

Дети полнородных и неполнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления.

Налог с имущества, переходящего в порядке даренияНалог с имущества, переходящего в порядке дарения

Данный налог исчисляется в следующих размерах:

а) при стоимости имущества, переходящего в порядке дарения, от 80-кратного до 850-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— детям, родителям — 3 % от стоимости имущества, превышающей 80-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим физическим лицам — 10 % от стоимости имущества, превышающей 80-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

б) при стоимости имущества, переходящего в порядке дарения, от 851-кратного до 1700-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— детям, родителям — 23,1-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 7 % от стоимости имущества, превышающей 850-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим физическим лицам — 77-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 20% от стоимости имущества, превышающей 850-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

в) при стоимости имущества, переходящего в порядке дарения, от 1701-кратного до 2550-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— детям, родителям — 82,6-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 11 % от стоимости имущества, превышающей 1700-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим физическим лицам — 247-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 30 % от стоимости имущества, превышающей 1700-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

г) при стоимости имущества, переходящего в порядке дарения, свыше 2550-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда:

— детям, родителям — 176,1-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 15 % от стоимости имущества, превышающей 2550-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда;

— другим физическим лицам — 502-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда + 40 % от стоимости имущества, превышающей 2550-кратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда.

При исчислении налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, установленного в кратном размере от минимальной оплаты труда, учитывается установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда на день открытия наследства или удостоверения договора дарения.

Налог с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, не взимается:

а) со стоимости имущества, переходящего в порядке наследования пережившему супругу или дарения имущества одним супругом другому. Налог не взимается независимо от того, проживали супруги вместе или нет.

Основанием для предоставления льготы является свидетельство о регистрации брака, а в случае его отсутствия — решение суда о признании факта супружества;

б) со стоимости жилых домов (квартир) и с сумм паевых накоплений в жилищно-строительных кооперативах, если наследники или одаряемые проживали в этих домах (квартирах) совместно с наследодателем или дарителем на день открытия наследства или оформления договора дарения.

Факт совместного проживания подтверждается справкой из соответствующего жилищного органа или городской, поселковой, сельской администрации, а также решением суда.

В частности, не лишаются права на льготу по налогу физические лица, получающие имущество в порядке наследования или дарения, проживающие совместно с наследодателем или дарителем и временно выехавшие в связи с обучением (студенты, аспиранты, учащиеся), нахождением в длительной служебной командировке, прохождением военной службы в Вооруженных Силах по призыву. В этом случае основанием для предоставления льготы является справка соответствующей организации о причинах отсутствия гражданина;

в) со стоимости имущества, переходящего в порядке наследования от лиц, погибших при защите СССР и Российской Федерации, в связи с выполнением ими государственных или общественных обязанностей либо в связи с выполнением долга гражданина СССР и Российской Федерации по спасению человеческой жизни, охране государственной собственности и правопорядка.

Основанием для предоставления льготы является документ соответствующей организации о смерти наследодателя;

г) со стоимости жилых домов, переходящих в порядке наследования инвалидам I и II групп.

Основанием для предоставления льготы является удостоверение инвалида. Льгота предоставляется тем физическим лицам, которые имели указанные выше группы инвалидности на момент получения свидетельства на право наследования.

Исчисление налога физическим лицам, проживающим на территории Российской Федерации, и вручение им платежных извещений производится налоговыми органами в 15-дневный срок со дня получения соответствующих документов от нотариусов и должностных лиц, уполномоченных совершать нотариальные действия.

Исчисление налога физическим лицам, проживающим за пределами Российской Федерации, и вручение им платежных извещений производится до получения ими документа, удостоверяющего право собственности на имущество. Выдача им такого документа без предъявления квитанции об уплате налога не допускается.

Налог исчисляется со стоимости имущества, переходящего от каждого конкретного наследодателя в собственность наследника, в зависимости от причитающейся ему доли.

При получении физическим лицом в дар имущества, принадлежащего на праве общей совместной собственности нескольким физическим лицам, а также при дарении физическим лицом имущества в общую совместную собственность нескольким физическим лицам налог исчисляется от стоимости имущества, соответствующей доле, причитающейся каждому одаряемому от каждого из дарителей, по ставке, определяемой в зависимости от степени родства дарителя и одаряемого и в зависимости от суммы стоимости этого имущества. Доли участников общей совместной собственности на имущество признаются равными, если иное не определено на основании закона или не установлено соглашением всех ее участников.

В случаях когда физическому лицу от одного и того же физического лица неоднократно в течение года переходит в собственность имущество в порядке дарения, налог исчисляется с общей стоимости имущества на основании всех нотариально удостоверенных договоров.

Физические лица уплачивают исчисленный налог на основании платежных извещений, вручаемых им налоговыми органами, в следующем порядке:

а) физические лица, проживающие на территории Российской Федерации, уплачивают налог не позднее трехмесячного срока со дня вручения им платежного извещения;

б) физические лица, проживающие за пределами Российской Федерации, уплату налога производят до получения ими документа, удостоверяющего их право собственности на имущество.

Начисление налога и вручение платежного извещения производятся налоговым органом по месту нахождения имущества либо по месту нотариального удостоверения перехода имущества в собственность другого лица в порядке наследования или дарения. Если плательщику не был исчислен налог по месту нахождения или нотариального удостоверения имущества, то справка о стоимости имущества направляется в налоговый орган по месту жительства плательщика для начисления и взыскания налога.

В случае необходимости налоговые органы могут предоставить рассрочку или отсрочку уплаты налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, но не более чем на два года с уплатой процентов в размере 0,5 ставки на срочные вклады, действующей в Сберегательном банке Российской Федерации.

Под рассрочкой понимается распределение суммы налога на определенные части с установлением сроков уплаты этих частей.

Под отсрочкой понимается перенос предельного срока уплаты полной суммы налога на более поздний срок.

Решения о предоставлении отсрочки или рассрочки уплаты налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, принимаются начальниками государственных налоговых инспекций на основании письменного заявления налогоплательщика. В заявлении должны быть указаны причины, по которым налогоплательщик нуждается в отсрочке или рассрочке.

Заявление о предоставлении отсрочки (рассрочки) по уплате налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, принимается от физических лиц в течение трехмесячного срока со дня вручения платежного извещения. В случае подачи гражданином заявления по истечении этого срока отсрочка (рассрочка) по уплате данного налога налоговым органом не предоставляется.

Сумма причитающихся к уплате процентов определяется по ставке на срочные вклады, действующей в Сберегательном банке России на момент вынесения решения налогового органа о предоставлении налогоплательщику отсрочки (рассрочки), без последующего перерасчета этой суммы в случае изменения ставок на срочные вклады.

Начисление процентов должно производиться исходя из количества дней отсрочки (рассрочки) платежа налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения.

В случае уплаты физическими лицами причитающихся сумм налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, и процентов ранее срока, указанного в решении налогового органа, перерасчет суммы процентов не производится.

По истечении установленных сроков уплаты налогов невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени и процентов по предоставленным отсрочкам (рассрочкам) в установленном порядке.

При неуплате налога в установленные сроки взимается пеня в размере 0,7 % от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа. При этом начисление пени производится с установленного срока уплаты налога (трехмесячного срока), а в случае, если была предоставлена рассрочка или отсрочка уплаты налога, пеня начисляется со следующего дня после окончания срока рассрочки или отсрочки. На сумму процентов за предоставление отсрочки (рассрочки) по уплате налога пеня не начисляется.

В случае когда конечный срок уплаты совпадает с выходным (праздничным) днем, пеня начисляется начиная с первого рабочего дня после выходного (праздничного) дня.

На каждого плательщика налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, налоговым органом открывается отдельный лицевой счет.

За непредставление либо несвоевременное представление налоговым органам документов, необходимых для исчисления налога, на нотариусов и руководителей органов, которым предоставлено право совершать нотариальные действия, налагается штраф в размере пятикратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правовая неотложка

Считать ли договор пользования квартирой договором дарения?

Нет, так как пользователь не приобретает права собственности на эту квартиру, а в соответствии с действующим законодательством плательщиками налога являются лица, которым на территории Российской Федерации перешло имущество в собственность (ст. 1 Закона Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-1).

Является ли основанием для взимания налога нотариально незаверенный договор дарения?

Нет, не является, так как основанием для исчисления налога является только нотариально удостоверенный договор (п. 1 ст. 5 Закона Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-1).

В случае отсутствия оценки бюро технической инвентаризации возможно ли использовать стоимость жилья по договоренности сторон?

В соответствии с п. 7 Инструкции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 2 ноября 1999 г. № 54 налог с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, исчисляется со стоимости имущества, указанной сторонами, но не ниже оценки, произведенной органами бюро технической инвентаризации.

Должны ли граждане представлять в налоговый орган документы, подтверждающие степень родства, если в справке нотариуса это указывается?

В связи с тем, что исчисление налога и предоставление льгот осуществляется с учетом степени родства, налоговому органу требуется документальное подтверждение родственных отношений с представлением копий первичного документа (п. 13 разд. III Инструкции Госналогслужбы России «О порядке исчисления и уплаты налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 30 мая 1995 г. № 32).

Производится ли возврат налога в случае нотариального расторжения договора дарения?

Да. ГК РФ (ст.ст. 578, 573) предусмотрено, что договор может быть расторгнут в нотариальном порядке, если стороны согласны. Если одна из сторон не согласна, то расторжение осуществляется в судебном порядке.

Возвращается ли налог, если договор дарения расторгнут до (после) регистрации?

В случае расторжения договора дарения уплаченный налог возврату не подлежит. Исключение составляют следующие случаи:

— если решением суда договор признан недействительным;

— если не соблюдена форма заключения сделки и ее нотариального оформления (договор дарения не прошел государственной регистрации собственности) (письмо Госналогслужбы России от 18 июня 1996 г. № 08-3-09).

С момента передачи дара, а в случае дарения недвижимости — с момента регистрации в соответствующих органах договор дарения считается исполненным и одаряемый приобретает право собственности.

На кого выписывается платежное извещение и открывается лицевой счет в случае наследования имущества несовершеннолетним ребенком или дарения ему?

В связи с тем, что Законом Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования и дарения» не предусмотрены льготы для несовершеннолетних детей, они в любом случае являются плательщиками этого налога. Платежное извещение выписывается и лицевой счет открывается на несовершеннолетнего ребенка.

В соответствии с действующим законодательством (ст.ст. 17, 18 ГК РФ) правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. Граждане могут совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах (в нашем случае — налоговых). При этом в соответствии с п. 1 ст. 28 ГК РФ за несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в п. 2 данной статьи (мелкие бытовые сделки, сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации, сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения), могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

В случае если несовершеннолетний ребенок находится на полном государственном обеспечении в воспитательном учреждении, лечебном учреждении или учреждении социальной защиты, в соответствии с п. 1 ст. 147 СК РФ выполнение обязанностей опекунов (попечителей) (в том числе по уплате налогов и защите его интересов в суде) возлагается на администрацию этого учреждения.

Предоставляется ли льгота одаряемому в случае дарения своей комнаты одним соседом по коммунальной квартире другому, проживающему в этой же коммунальной квартире?

Нет, так как в данном случае речь идет не о совместном проживании с одаряемым на одной площади на момент дарения, а о дарении имущественной доли собственником.

Как осуществляется налогообложение граждан, подвергшихся воздействию радиации на Чернобыльской АЭС?

На общих основаниях, так как льгота по налогу с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, для данной категории плательщиков действующим законодательством не предусмотрена.

Можно ли отнести военных пенсионеров, пенсия которым назначается за выслугу лет по достижении 45-летнего возраста, к наследникам, имеющим право на обязательную долю в наследстве?

Исчерпывающий круг лиц, имеющих право на обязательную долю в наследстве, определен ст. 1149 ГК РФ. При решении вопроса, кто конкретно относится к нетрудоспособным лицам, следует руководствоваться п. 2 постановления Пленума Верховного Суда СССР «О судебной практике по делам о наследовании» от 1 июля 1966 г. В нем говорится, что к нетрудоспособным следует относить: женщин, достигших 55 лет, и мужчин — 60 лет, инвалидов I, II и III групп, независимо от того, назначена ли названным лицам пенсия по старости или инвалидности.

Таким образом, учитываются лишь два критерия: достижение определенного возраста или установление инвалидности. Следовательно, лица, не достигшие указанного возраста или не имеющие инвалидности, не могут быть признаны нетрудоспособными и в связи с этим обладающими правом на обязательную долю в наследстве.

Возможно ли предоставление отсрочки или рассрочки по уплате налога с имущества, переходящего в порядке наследования, ввиду невозможности уплаты налога единовременно в связи с тяжелым материальным положением?

Порядок налогообложения имущества по наследству регулируется Законом Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-1. Вышеназванным Законом льгот по уплате налога с имущества, переходящего в порядке наследования, пенсионерам не предусмотрено.

Однако согласно п. 2 ст. 64 НК РФ плательщику налога с имущества, переходящего в порядке наследования, может быть предоставлена дополнительная отсрочка или рассрочка на срок от одного до шести месяцев, в случае если имущественное положение плательщика исключает возможность единовременной уплаты налога.

Поэтому для получения отсрочки или рассрочки по уплате налога с имущества, переходящего в порядке наследования, необходимо обратиться в финансовый орган по месту нахождения имущества с заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочки, в котором должны быть приведены соответствующие обоснования с приложением документов, свидетельствующих о том, что имущественное положение плательщика не позволяет уплатить налог в установленном размере.

Документами, на основании которых плательщику предоставляется отсрочка или рассрочка по уплате налога, являются справка с основного места работы о среднемесячной заработной плате, а также сведения о доходах, полученных от иных источников.

Каким образом физическое лицо, получившее наследство или подарок, привлекается к налогообложению?

При нотариальном удостоверении договора дарения или оформлении наследства нотариус о совершенном действии направляет в налоговый орган справку с необходимыми для налогообложения сведениями. Налоговый орган после

получения справки начисляет налог и направляет налогоплательщику налоговое уведомление на уплату налога. В налоговом уведомлении должны быть указаны размер налога, подлежащего уплате, расчет налоговой базы, а также срок уплаты налога. Налоговое уведомление может быть передано физическому лицу лично под расписку. В случае если указанное лицо уклоняется от получения налогового уведомления, данное уведомление направляется по почте заказным письмом. Налоговое уведомление считается полученным по истечении шести дней с даты направления заказного письма.

Какие документы являются основанием для предоставления льготы по налогу с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, в случае совместного проживания наследников (одаряемых) с наследодателем (дарителем) на день открытия наследства или оформления договора дарения?

В соответствии со ст. 4 Закона Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-1 от налогообложения освобождаются жилые дома (квартиры) и паенакопления в жилищно-строительных кооперативах, если наследники (одаряемые) проживали в этих домах (квартирах) совместно с наследодателем (дарителем) на день открытия наследства или оформления договора дарения.

Основанием для предоставления указанной льготы будут являться:

1. Справка о совместном проживании из соответствующего жилищного органа или городской, поселковой, сельской администрации, правления ЖСК, а также решение суда.

2. Справка о совместной регистрации по месту жительства, соответствующему объекту наследования или дарения, из соответствующего жилищного органа или городской, поселковой, сельской администрации.

3. Паспорта дарителя и одариваемого с отметкой о регистрации по месту жительства, соответствующему адресу объекта дарения. В этом случае в деле налогоплательщика остаются ксерокопии этих паспортов с отметкой должностного лица налогового органа о соответствии их подлинникам.

Нотариусом, занимающимся частной практикой, был нотариально удостоверен договор дарения квартиры. Фактически стороны проводили мену, но так как одна из сторон проживала в государственной квартире и отказывалась приватизировать свою квартиру, то переоформление договора найма в государственной квартире было осуществлено в обычном порядке, а собственник приватизированной квартиры «одарил» второго участника сделки. Правильно ли в этом случае налоговая инспекция предъявила к физическому лицу, получившему в дар квартиру, требование об уплате налога с имущества, переходящего в порядке дарения?

Согласно ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. Обмениваемый товар уже находится в собственности продавца и покупателя. С учетом того, что одна из сторон проживала в государственной неприватизированной квартире, заключать договор мены при оформлении передачи права собственности в одностороннем порядке не правомерно. В этом случае в зависимости от желания собственника дома может быть заключен договор купли-продажи или договор дарения имущества.

При оформлении передачи права собственности на квартиру нотариусом, занимающимся частной практикой, был нотариально удостоверен договор дарения этой квартиры. Налогообложение имущества, переходящего в собственность граждан по договору дарения, регулируется Законом Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-1 (с последующими изменениями и дополнениями). Согласно данному Закону плательщиками налога являются физические лица, которые принимают в свою собственность имущество, переходящее к ним в порядке дарения. Нотариусы при удостоверении договоров дарения обязаны в 15-дневный срок направить в налоговый орган по месту их нахождения справку о стоимости имущества, переходящего в собственность граждан, необходимую для исчисления налога с имущества, переходящего в порядке дарения.

Таким образом, налоговая инспекция правильно предъявила требование в соответствии с вышеназванным Законом Российской Федерации № 2020-1 об уплате физическим лицом, получившим в дар имущество, налога с имущества, переходящего в порядке дарения.

Глава 3. Компенсация за наем (поднаем) жилых помещенийГлава 3. Компенсация за наем (поднаем) жилых помещений

В соответствии с п. 3 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, и члены их семей, прибывшие на новое место военной службы военнослужащих, до получения жилых помещений по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регистрируются по месту жительства, в том числе по их просьбе по адресам воинских частей. Указанным военнослужащим и членам их семей до получения жилых помещений предоставляются служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания, или общежития.

По желанию военнослужащих в случае отсутствия служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, или общежития им ежемесячно выплачивают денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений в порядке и размерах, определенных постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей» от 31 декабря 2004 г. № 909. Указанным постановлением признано утратившим силу

ранее действовавшее постановление Правительства Российской Федерации от 26 июня 1995 г. № 604 (в редакции постановления от 21 сентября 2000 г. № 700).

Для выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим необходимы следующие условия:

— отсутствие пригодных для временного проживания жилых помещений или общежитий для размещения военнослужащих и членов их семей либо необеспеченность по установленным нормам жилыми помещениями, пригодными для постоянного или временного проживания;

— желание военнослужащих на получение денежной компенсации.

Размер денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений Размер денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2004 г. № 909 утверждены Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей и Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей.

Установлено, что денежная компенсация за наем (поднаем) жилых помещений (далее — денежная компенсация) военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту (далее — военнослужащие), гражданам Российской Федерации (далее — граждане), уволенным с военной службы, и членам их семей выплачивается в размере, не превышающем:

— в городах Москве и Санкт-Петербурге — 1500 руб.;

— в других городах и районных центрах — 1200 руб.;

— в прочих населенных пунктах — 900 руб.

Указанные размеры денежной компенсации повышаются на 50 % при следующих условиях:

— совместно с военнослужащим или гражданином, уволенным с военной службы, проживают 3 и более членов семьи;

— семья военнослужащего, погибшего (умершего) в период прохождения военной службы, или гражданина, уволенного с военной службы, вставшего на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г. в уполномоченных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации организациях и погибшего (умершего) после увольнения с военной службы, состоит из 4 и более человек.

Выплата денежной компенсации военнослужащим и членам их семей, а также членам семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, осуществляется ежемесячно за счет и в пределах средств, предусматриваемых на указанные цели в федеральном бюджете Министерству обороны Российской Федерации или иному федеральному органу исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба.

Выплата денежной компенсации гражданам, уволенным с военной службы и вставшим на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г., и членам их семей, а также членам семей граждан, уволенных с военной службы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г. и погибших (умерших) после увольнения с военной службы, осуществляется соответствующими органами Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба, в которых эти граждане состоят на учете в части их пенсионного обеспечения.

Финансирование расходов, связанных с выплатой денежной компенсации, осуществляется Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба, за счет и в пределах средств, предусматриваемых в федеральном бюджете на пенсионное обеспечение лиц, уволенных с военной службы.

Из истории вопроса. Закон Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г. предусматривал выплату денежной компенсации за наем (поднаем) жилья в размере договора найма (поднайма) жилья, несмотря на то, что приказ министра обороны Российской Федерации от 1 октября 1994 г. № 331 ограничивал размер ее выплаты.

Офицер Ш. в 1992 г. прибыл в часть для прохождения военной службы, но жилой площадью он и члены его семьи по месту службы обеспечены не были.

В январе 1995 г. Ш. заключил с гражданином П. договор поднайма двухкомнатной квартиры, в соответствии с которым платил последнему 400 000 рублей ежемесячно.

В связи с отказом командования части выплачивать Ш. денежную компенсацию за поднаем жилого помещения в размере, оговоренном в договоре поднайма жилья, он обратился с жалобой в военный суд с просьбой признать действия командования незаконными и обязать выплатить ему денежную компенсацию в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих».

Суд отказал Ш. в удовлетворении его требований, мотивируя свое решение тем, что заявитель и члены его семьи получают компенсацию за наем квартиры в размере 6 минимальных размеров оплаты труда в месяц, т. е. в количестве, предусмотренном в приказе министра обороны Российской Федерации «О размерах денежной компенсации военнослужащим за наем (поднаем) жилых помещений» от 1 октября 1994 г. № 331.

Военный суд округа оставил решение суда первой инстанции без изменения, в своем определении указал, что в соответствии с постановлением Верховного Совета Российской Федерации «О порядке введения в действие Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» порядок и размер выделения средств федерального бюджета для обеспечения военнослужащих жильем определяется Правительством Российской Федерации. В связи с этим был принят соответствующий нормативный акт, объявленный в приказе министра обороны Российской Федерации 1994 г. № 331, а поэтому действия командования части не противоречат требованиям законодательства.

В протесте председателя Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации предлагалось отменить указанные выше судебные решения по следующим основаниям.

Согласно требованиям п. 3 ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» до получения жилых помещений, указывалось в протесте, военнослужащим предоставляются пригодные для временного проживания жилые помещения или общежития, а в случае отсутствия таковых воинские части обязаны арендовать их для обеспечения военнослужащих и членов их семей или по желанию военнослужащих выплачивать денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений в размерах, оговоренных договором найма (поднайма) жилья.

Закон Российской Федерации «О статусе военнослужащих» введен в действие в полном объеме с 1 января 1993 г., и с этого момента военнослужащие получили право пользоваться всеми предусмотренными данным Законом льготами и правами, в том числе и предусмотренными в п. 3 ст. 15.

Содержащееся в приказе министра обороны Российской Федерации 1994 г. № 331 указание о выплате военнослужащим денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений в размере не более 4 установленных законом минимальных размеров оплаты труда в месяц с увеличением этой компенсации на 50 % при проживании с военнослужащим трех членов семьи и более, противоречит закону и ущемляет предусмотренные им права военнослужащих.

Названный приказ министра обороны как подзаконный акт не должен противоречить закону. Согласно ст. 120 Конституции Российской Федерации при установлении несоответствия акта государственного органа закону суд принимает решение в соответствии с законом.

Военная коллегия Верховного Суда Российской Федерации согласилась с доводами протеста, отменила состоявшиеся решения судов и приняла новое решение — обязала командование выплатить Ш. денежную компенсацию за поднаем жилого помещения в размере, оговоренном в договоре поднайма жилья, с момента заключения этого договора.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по гражданскому делу в связи с жалобой офицера Ш. от 16 января 1996 г. № 3н-407/95)

Действующая редакция Федерального закона «О статусе военнослужащих» определяет, что размер компенсации устанавливается Правительством Российской Федерации, т. е. он зависит от фактически достигнутого соглашения о размере платы между наймодателем и поднанимателем, но не может превышать установленный размер.

Выплата денежной компенсации Выплата денежной компенсации

Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей определяет порядок выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим — гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту (далее — военнослужащие), и членам их семей, а также членам семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы.

В случае невозможности обеспечения жилыми помещениями в соответствии с законодательством Российской Федерации по желанию военнослужащих и членов семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, им ежемесячно выплачивается денежная компенсация за счет средств, выделяемых из федерального бюджета на эти цели Министерству обороны Российской Федерации или иному федеральному органу исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба, в размере, предусмотренном договором найма (поднайма) жилья, но не более установленных размеров.

В указанном порядке денежная компенсация выплачивается также военнослужащим, имеющим в собственности индивидуальные жилые дома (квартиры), являющимся членами жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, а также военнослужащим, за которыми в соответствии с законодательством Российской Федерации сохраняются жилые помещения, в которых они проживали до поступления на военную службу, или бронируются жилые помещения, при их переводе на новое место военной службы в другую местность, если в этой местности они не обеспечены служебными жилыми помещениями или жилой площадью в общежитии.

Денежная компенсация военнослужащему выплачивается одновременно с выплатой денежного довольствия за истекший месяц по месту его военной службы.

Денежная компенсация членам семьи военнослужащего, погибшего (умершего) в период прохождения военной службы, выплачивается ежемесячно воинской частью (организацией) по последнему месту военной службы военнослужащего до получения ими жилого помещения либо предоставления им субсидий по государственным жилищным сертификатам или в виде безвозмездной финансовой помощи в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более чем в течение 1 года со дня гибели (смерти) кормильца.

Денежная компенсация за наем (поднаем) жилья выплачивается финансово-экономическим органом по месту военной службы военнослужащего по раздаточной ведомости за истекший месяц одновременно с выплатой денежного довольствия за текущий месяц на основании приказа командира воинской части, в котором указывается сумма денежной компенсации, подлежащая выплате, и период, за который производится выплата.

Военнослужащим, проходящим военную службу на военных кафедрах при государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования, денежная компенсация выплачивается финансово-экономическим органом воинской части, к которому эти военнослужащие прикреплены на довольствие, а военнослужащим военных представительств Министерства обороны Российской Федерации на предприятиях и в организациях промышленности — финансово-экономическим органом воинской части, в котором они зачислены на денежное довольствие.

Выплата денежной компенсации военнослужащим, проходящим военную службу за пределами Российской Федерации на территориях государств — участников Содружества Независимых Государств, производится с применением коэффициента пересчета рублей в национальные денежные единицы, установленного для выплаты денежного довольствия.

Выплата данной компенсации военнослужащим производится со дня найма (поднайма) жилого помещения после прибытия к месту военной службы и прекращается со дня предоставления военнослужащему в установленном порядке жилой площади. О предоставлении военнослужащему жилой площади жилищная комиссия воинской части представляет в финансово-экономический орган копию документа, являющегося основанием для вселения военнослужащего в жилое помещение.

Для получения денежной компенсации военнослужащие подают в порядке подчиненности рапорт с указанием места временного проживания и суммы фактических затрат за наем (поднаем) жилого помещения. К рапорту прилагаются следующие документы:

— копия договора найма жилого помещения либо поднайма жилого помещения (при условии заключения его в письменной форме);

— справка воинской части о составе семьи (с указанием степени родства, фамилии, имени, отчества и даты рождения);

— выписка из приказа командира воинской части о зачислении военнослужащего в списки личного состава воинской части.

На каждого военнослужащего — получателя денежной компенсации заводится отдельный лицевой счет, к которому приобщаются все представленные военнослужащим документы. Лицевые счета хранятся в финансовом органе воинской части до окончания выплат и проверки законности произведенных расходов в процессе ревизии финансово-хозяйственной деятельности воинской части.

При определении размеров денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений учитываются прибывшие к месту военной службы военнослужащего члены его семьи: супруг (супруга) нанимателя, их дети и родители, а также иные лица, признанные в соответствии с законодательством Российской Федерации членами семьи нанимателя.

Выплата денежной компенсации производится военнослужащим после прибытия к месту военной службы со дня заключения договора найма (поднайма) жилого помещения и по день прекращения его действия.

Жилищная комиссия воинской части представляет в финансово-экономический орган копию документа, свидетельствующего о предоставлении военнослужащему жилой площади и являющегося основанием для вселения его в жилое помещение.

Военнослужащему — получателю денежной компенсации при изменении состава семьи, учитываемого при определении размера денежной компенсации, а также при прекращении найма (поднайма) жилья и при изменении фактических затрат за наем (поднаем) жилого помещения необходимо докладывать об этом в порядке подчиненности рапортом. Денежная компенсация в новых размерах выплачивается со дня наступления этих изменений. Суммы денежной компенсации, излишне полученные военнослужащим, взыскивают с него в соответствии с законодательством Российской Федерации. На каждого военнослужащего — получателя денежной компенсации заводится отдельный лицевой счет, к которому приобщаются все представленные военнослужащим документы. Лицевые счета хранятся в финансовом органе воинской части до окончания выплат и проверки законности произведенных расходов в процессе ревизии финансово-хозяйственной деятельности воинской части.

Выплата денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим ФСО России, проходящим военную службу по контракту, осуществляется в соответствии с Правилами выплаты военнослужащим ФСО России денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений. Указанная компенсация выплачивается по желанию военнослужащих, не обеспеченных по прибытии на новое место службы в другую местность жилыми помещениями, пригодными для постоянного или временного проживания, заключивших в письменной (устной) форме договор найма (поднайма) жилого помещения.

Для получения компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащий подает документы, перечисленные в Перечне, утвержденном приказом ФСО России от 21 июня 1999 г. № 198. Решение о выплате или прекращении выплаты компенсации, а также об изменении ее размеров оформляется приказом ФСО России. Учет лиц, которым выплачивается компенсация, а также подготовка материалов для назначения, изменения размера или прекращения выплаты компенсации осуществляются секретарем Центральной жилищной комиссии ФСО России (жилищной комиссии территориального структурного подразделения ФСО России).

В соответствии с перечнем документов, необходимых для принятия решения о выплате военнослужащим ФСО России денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений (приложение № 2 к приказу ФСО России 1999 г. № 198) выплата денежной компенсации осуществляется на основании следующих документов:

— рапорта военнослужащего о выплате ежемесячно денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений с указанием места временного проживания и суммы фактических расходов по найму (поднайму) жилого помещения;

— копии договора найма (поднайма) жилого помещения, заключенного военнослужащим с наймодателем, либо, когда указанный договор заключен в устной форме, — справки начальника структурного подразделения о фактическом проживании военнослужащего в жилом помещении на условиях найма (поднайма) и количестве членов семьи, совместно проживающих с военнослужащим;

— справки кадрового аппарата о составе и количестве членов семьи военнослужащего (с указанием фамилии, имени, отчества и даты рождения);

— справки Центральной жилищной комиссии ФСО России (жилищной комиссии территориального структурного подразделения ФСО России) об отсутствии жилого помещения, пригодного для постоянного или временного проживания военнослужащего, с указанием времени постановки его на учет для получения жилого помещения по месту службы.

Изменение размера компенсации производится при изменении состава семьи, о чем военнослужащий должен своевременно доложить рапортом с приложением соответствующих документов.

Компенсация выплачивается ежемесячно, начиная с месяца, в котором военнослужащий обратился за указанной компенсацией. Выплата компенсации осуществляется за истекший(е) месяц(ы), исчисляемый(е) со дня заключения договора найма (поднайма) жилого помещения или дня, с которого военнослужащий фактически проживает в этом жилом помещении, одновременно с выплатой денежного содержания за текущий месяц.

Выплата компенсации прекращается со дня увольнения военнослужащего, за которым в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сохраняется жилое помещение по месту жительства до поступления на военную службу или бронируется жилое помещение при переводе на новое место военной службы в другую местность, перевода военнослужащего из ФСО России в федеральный орган исполнительной власти, в котором предусмотрена военная служба, либо предоставления ему жилого помещения для постоянного или временного проживания.

Суммы компенсации, излишне полученные военнослужащим по его вине, взыскиваются с военнослужащего в установленном порядке.

Расходы по выплате компенсации за наем (поднаем) жилых помещений относятся на целевую статью 200 «Содержание и оснащение войск», вид расходов 060 «Обеспечение личного состава», предметная статья 110430 «Подъемные пособия и суточные при перемещении по службе».

По данному вопросу также действуют:

— приказ Службы специальной связи и информации при Федеральной службе охраны Российской Федерации «О выплате военнослужащим Спецсвязи России денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений» от 31 марта 2004 г. № 58;

— приказ Федеральной службы специального строительства Российской Федерации «Об организации в Федеральной службе специального строительства Российской Федерации выплаты военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений» от 7 марта 2002 г. № 88;

— приказ ФСБ России «Об организации выплаты военнослужащим денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений» от 26 ноября 2001 г. № 610.

Глава 4. Подъемное пособие при переезде к новому месту жительстваГлава 4. Подъемное пособие при переезде к новому месту жительства

В соответствии с п. 3 ст. 13 Федерального закона «О статусе военнослужащих» при переезде военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, на новое место военной службы в другой населенный пункт, в том числе на территорию или с территории иностранного государства, в связи с назначением на воинскую должность, зачислением в военное образовательное учреждение профессионального образования, срок обучения в котором более одного года, или в связи с передислокацией воинской части им производится выплата подъемного пособия в размере двух окладов денежного содержания на военнослужащего, одного оклада денежного содержания на супруга и половины оклада денежного содержания на каждого члена семьи военнослужащего, переехавшего на новое место военной службы военнослужащего или в близлежащие от указанного места населенные пункты либо (из-за отсутствия жилой площади) в другие населенные пункты. Выплата указанного пособия военнослужащим, проходящим военную службу в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностях и других местностях с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями, в том числе отдаленных, где к их денежному довольствию установлены коэффициенты (районные, за военную службу в высокогорных районах, за военную службу в пустынных и безводных местностях), производится с учетом указанных коэффициентов.

Порядок реализации п. 3 ст. 13 указанного Федерального закона в Вооруженных Силах Российской Федерации, в министерствах и ведомствах в настоящее время установлен:

— в Вооруженных Силах Российской Федерации — Инструкцией о дополнительных денежных выплатах военнослужащим при переездах на новое место военной службы в другой населенный пункт, направлении в служебные командировки и выполнении задач вне места постоянной дислокации воинской части, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 10 августа 1999 г. № 355;

— в МВД России — Инструкцией о порядке выплаты военнослужащим внутренних войск МВД России подъемного пособия и суточных денег, утвержденной приказом МВД России от 15 апреля 2003 г. № 253;

— в ФСБ России — Инструкцией о порядке и нормах выплат военнослужащим органов федеральной службы безопасности, производимых при их переезде на новое место военной службы в другой населенный пункт, утвержденной приказом ФСБ России от 16 мая 2000 г. № 267;

— в Главном управлении специальных программ Президента Российской Федерации — Инструкцией о порядке выплаты военнослужащим Службы специальных объектов при Президенте Российской Федерации подъемного пособия и суточных денег, утвержденной приказом Главного управления специальных программ Президента Российской Федерации от 14 августа 2001 г. № 39.

Военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, при переезде на новое место военной службы в другой населенный пункт, в том числе на территорию или с территории иностранного государства, в связи с назначением на воинскую должность, зачислением в военное образовательное учреждение профессионального образования, срок обучения в котором более одного года, или в связи с передислокацией воинской части (подразделения) выплачивается подъемное пособие в размере двух окладов денежного содержания.

Подъемное пособие военнослужащим выплачивается по вступлении в исполнение обязанностей по воинским должностям, на которые они назначены (зачислении на обучение в военно-учебные заведения), либо по прибытии в пункт новой постоянной дислокации воинской части (подразделения).

Подъемное пособие военнослужащим выплачивается из месячного оклада в соответствии с занимаемой воинской должностью, получаемого ими на день вступления в исполнение обязанностей по этой должности, на которую они

назначены (зачисления на обучение в военно-учебное заведение) или которую занимают на день прибытия воинской части (подразделения) в пункт новой постоянной дислокации, и месячного оклада в соответствии с присвоенным воинским званием.

Выплата подъемного пособия военнослужащим, проходящим военную службу в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностях и других местностях с неблагоприятными климатическими или экологическими условиями, в том числе отдаленных, где к их денежному довольствию установлены коэффициенты (районные, за военную службу в высокогорных районах, за военную службу в пустынных и безводных местностях), производится с учетом указанных коэффициентов.

1. Подъемное пособие выплачивается при переезде в другой населенный пункт военнослужащим:

а) поступившим на военную службу по контракту из запаса и назначенным на воинские должности или зачисленным на обучение в военно-учебные заведения, срок обучения в которых установлен более одного года;

б) назначенным по окончании военно-учебных заведений, срок обучения в которых установлен один год и менее, на воинские должности в воинские части по месту дислокации военно-учебных заведений, в которых обучались военнослужащие, или в другие населенные пункты (за исключением населенных пунктов, где военнослужащие проходили военную службу до направления на обучение);

в) слушателям и курсантам военно-учебных заведений, проходящим военную службу по контракту (далее — слушатели и курсанты), при переезде в другой населенный пункт в связи с переводом в другие военно-учебные заведения или передислокацией военно-учебного заведения или его подразделения;

г) направленным в учреждения и организации для постоянной работы на воинских должностях в военных представительствах Министерства обороны Российской Федерации;

д) направленным для прохождения военной службы из пункта постоянной дислокации воинской части, в штате которой они состоят, в подразделения или из одного подразделения в другое подразделение этой же воинской части, дислоцированные в других населенных пунктах;

е) направленным из пункта постоянной дислокации воинской части, в штате которой они состоят, в другие гарнизоны для работы в качестве постоянных корреспондентов центральных, окружных и флотских газет или для постоянной работы в следственных участках, создаваемых при воинских частях или в гарнизонах;

ж) занимающим воинские должности инженеров-инспекторов и старших инженеров-инспекторов по надзору за капитальным строительством, направленным из пункта постоянной дислокации воинской части, в штате которой они состоят, на объекты строительства для постоянной работы по техническому надзору, а не в командировку.

При возвращении военнослужащих, указанных в подп. «е» и «ж», к месту постоянной дислокации воинской части, в штате которой они состоят, подъемное пособие выплачивается в установленном порядке.

2. Подъемное пособие выплачивается военнослужащим:

а) переехавшим в другой населенный пункт в связи с переводом к новому месту военной службы, — по новому месту военной службы;

б) переехавшим в другой населенный пункт в связи с передислокацией воинской части (подразделения), — в новом пункте постоянной дислокации воинской части (подразделения);

в) зачисленным на обучение в военно-учебные заведения, — этими военно-учебными заведениями;

г) указанным в подп. «е» и «ж» предыдущего пункта, — в воинских частях, в штате которых они состоят, на основании приказа командира воинской части о направлении для работы в другой населенный пункт.

3. Военнослужащим, назначенным на штатные воинские должности на военные (военно-морские) кафедры при государственных образовательных учреждениях высшего профессионального образования, подъемное пособие выплачивается:

а) при убытии из воинских частей — этими воинскими частями;

б) при назначении из одного государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования в другое — воинскими частями по распоряжению финансово-экономического управления округа, флота, на территорию которых прибыли военнослужащие;

в) при назначении на воинские должности в воинские части по возвращении с указанных в абзаце первом настоящего пункта военных кафедр — этими воинскими частями.

Подъемное пособие военнослужащим (в том числе и на членов семьи) при назначении на воинские должности в экипажи строящихся кораблей и судов, перемещении в составе экипажей этих кораблей и судов из пунктов строительства в пункты постоянной дислокации и изменении дислокации кораблей и судов в связи с постановкой в ремонт (на консервацию) выплачивается в порядке, устанавливаемом министром обороны Российской Федерации по представлению главнокомандующего Военно-Морским Флотом, согласованному с Главным финансово-экономическим управлением Министерства обороны Российской Федерации.

Военнослужащим, назначенным на воинские должности в воинскую часть (подразделение), расположенную в другом населенном пункте, и прибывшим в эту воинскую часть (подразделение) после получения директивы (приказа) о передислокации в другой пункт, подъемное пособие выплачивается один раз — по прибытии в пункт новой постоянной дислокации воинской части (подразделения) вне прежнего места военной службы военнослужащих.

Военнослужащим, назначенным на воинские должности во вновь формируемую воинскую часть (подразделение) и прибывшим в пункт ее временной дислокации, подъемное пособие выплачивается один раз — по прибытии в пункт постоянной дислокации воинской части (подразделения) вне прежнего места военной службы военнослужащих.

Военнослужащим, освобожденным от воинских должностей и в период нахождения в распоряжении соответствующего командира (начальника) переехавшим в другой населенный пункт в связи с передислокацией

воинской части (подразделения), в которой они проходили военную службу перед зачислением в распоряжение, подъемное пособие выплачивается один раз — по назначении на воинские должности и вступлении в исполнение обязанностей по ним в воинской части (подразделении) вне прежнего места ее дислокации.

Военнослужащим, прибывшим в другие населенные пункты в составе воинской части (подразделения), подлежащей расформированию, подъемное пособие выплачивается при назначении военнослужащих на воинские должности и вступлении в исполнение обязанностей по ним в воинской части (подразделении), в которую они назначены.

Подъемное пособие на каждого члена семьи военнослужащего, переехавшего на новое место военной службы военнослужащего, или в близлежащие от указанного места населенные пункты, либо (из-за отсутствия жилой площади) в другие населенные пункты, выплачивается: на супруга — в размере одного оклада денежного содержания, на других членов семьи — в размере половины оклада денежного содержания.

При этом на членов семьи, переехавших к новому месту военной службы военнослужащего в другой населенный пункт одновременно с военнослужащим, подъемное пособие выплачивается по вступлении военнослужащего в исполнение обязанностей по воинской должности, на которую он назначен, и из тех же окладов денежного содержания, что и на самого военнослужащего, а на членов семьи, переехавших не одновременно с военнослужащим, — из окладов по воинскому званию и основной воинской должности, занимаемой военнослужащим на день регистрации их по месту жительства, в том числе по их просьбе по адресам воинских частей.

Подъемное пособие на членов семьи выплачивается после регистрации их по месту жительства (с учетом абзаца первого настоящего пункта). В случае если для военнослужащих, обучающихся в военно-учебных заведениях со сроком обучения более одного года, в установленном порядке предусмотрена регистрация не по месту жительства, а по месту пребывания (на период обучения), подъемное пособие на членов их семей, фактически переехавших к месту обучения военнослужащих, выплачивается при регистрации по месту пребывания.

В случае если супруг и супруга являются военнослужащими, подъемное пособие на членов их семьи выплачивается по их выбору одному из военнослужащих из окладов денежного содержания получателя этого пособия.

Подъемное пособие на членов семьи военнослужащего, переехавших для постоянного проживания к месту его военной службы в другой населенный пункт, выплачивается:

а) при поступлении на военную службу по контракту военнослужащих, проходивших военную службу по призыву, и курсантов военно-учебных заведений, не состоявших на военной службе по контракту;

б) при назначении военнослужащих по окончании военно-учебного заведения на воинские должности в воинские части (подразделения) по месту дислокации военно-учебного заведения, если члены семьи не переезжали к военнослужащему в период обучения его в военно-учебном заведении.

Подъемное пособие выплачивается на следующих членов семьи военнослужащего, переехавших к новому месту военной службы военнослужащего в другой населенный пункт:

а) на супругу (супруга) — состоящую (состоящего) с военнослужащим в зарегистрированном браке на день его прибытия к новому месту военной службы или поступления на военную службу по контракту;

б) на детей военнослужащего и его супруги (супруга): моложе 18 лет или инвалидов (независимо от возраста), а в возрасте до 23 лет — обучающихся в образовательных учреждениях по очной форме обучения;

в) на лиц, находящихся на иждивении у военнослужащего, если они переехали к месту его военной службы из пункта, в котором военнослужащий проходил военную службу до последнего назначения на воинскую должность (до передислокации воинской части, подразделения) или совместно проживали с военнослужащим на день поступления его на военную службу по контракту из запаса, а с военнослужащим, поступившим на военную службу по контракту в период прохождения военной службы по призыву, — до призыва на военную службу.

При выплате подъемного пособия на членов семьи возраст и инвалидность учитываются на день приезда их к новому месту военной службы военнослужащего, а в случаях выплаты подъемного пособия при убытии из воинских частей — на день убытия.

Подъемное пособие на членов семьи выплачивается воинской частью, в которую назначен или где проходит военную службу военнослужащий, по представлении справки кадрового (строевого) органа воинской части о составе семьи (с указанием числа, месяца, года рождения детей и лиц, находящихся на иждивении военнослужащего, наименования населенного пункта, из которого прибыла семья, и даты регистрации по новому месту жительства; сведения записываются на основании записи в паспорте с указанием его серии, номера, места и даты выдачи, а также на основании свидетельств о регистрации и других документов).

Подъемное пособие, в том числе на членов семьи, не выплачивается военнослужащим:

а) если в связи с переводом к новому месту военной службы и назначением на воинские должности (зачислением на обучение в военно-учебное заведение) или передислокацией воинской части (подразделения) их место жительства не изменилось;

б) направленным, в том числе непосредственно после поступления на военную службу по контракту из запаса, на обучение в военно-учебные заведения, срок обучения в которых установлен один год и менее;

в) находившимся на обучении в военно-учебном заведении с сохранением за ними воинских должностей по месту военной службы и направленным по окончании обучения для прохождения военной службы в тот же пункт, из которого они убывали на обучение;

г) находящимся в распоряжении соответствующих командиров (начальников), а также при назначении этих военнослужащих на воинские должности в пункты военной службы до зачисления в распоряжение. В этом случае возмещаются фактические расходы по переезду;

д) прибывшим в воинскую часть (подразделение) без назначения на воинские должности, — до поступления приказа о назначении и вступления в исполнение обязанностей по воинским должностям;

е) окончившим военно-учебные заведения с присвоением воинского звания офицера либо со сроком обучения более одного года, за которыми до направления на обучение не сохранялись воинские должности по месту военной службы, при назначении на воинские должности в воинские части (подразделения) по месту дислокации военно-учебного заведения, кроме членов семьи, не переезжавших к военнослужащему в период его обучения;

ж) отчисленным из военно-учебных заведений за недисциплинированность и направленным для прохождения военной службы в воинские части (подразделения), дислоцированные как в пунктах прежней военной службы военнослужащих, так и в других пунктах, а также отчисленным по другим причинам с первого курса обучения в военно-учебном заведении, направленным в воинские части (подразделения), дислоцированные в пунктах прежней военной службы. В этих случаях подъемное пособие на членов семьи указанных военнослужащих выплачивается в установленном порядке;

з) проходящим военную службу по призыву (кроме офицеров) и назначенным на воинские должности, замещаемые офицерами;

и) прибывшим в другие населенные пункты в составе воинской части (подразделения), подлежащей расформированию, либо в одиночном порядке в распоряжение соответствующих командиров (начальников), если они, не получив назначения на воинские должности, вновь направлены для прохождения военной службы в пункты прежней военной службы или уволены с военной службы;

к) прибывшим в связи с переводом к новому месту военной службы в связи с назначением на воинские должности в воинскую часть (подразделение), находящуюся вне пункта постоянной дислокации, — до прибытия в указанный пункт;

л) проживавшим из-за отсутствия жилой площади по новому месту военной службы военнослужащих в близлежащих и других населенных пунктах, получившим подъемное пособие за переезд в эти пункты, а затем переехавшим в населенный пункт по месту военной службы военнослужащего, — за переезд в эти населенные пункты.

Подъемное пособие на членов семьи военнослужащих также не выплачивается:

а) прибывшим к месту военной службы военнослужащего временно (на каникулы, в отпуск и т. п.);

б) если изменение места жительства членов семьи военнослужащего не связано с его переводом к новому месту военной службы и назначением на воинскую должность (зачислением на обучение в военно-учебное заведение), изменением места постоянной дислокации воинской части (подразделения), поступлением на военную службу по контракту;

в) на детей, находящихся на полном государственном обеспечении.

При переезде военнослужащих и членов их семей из одного населенного пункта в другой в связи с переводом к новому месту военной службы и назначением на воинские должности или передислокацией воинской части (подразделения) за каждый день нахождения в пути военнослужащим и на каждого члена их семьи выплачиваются, кроме подъемного пособия, суточные деньги в установленном для командировок размере.

Суточные деньги за время нахождения в пути военнослужащим, переехавшим к новому месту военной службы и в связи с назначением на воинские должности (зачислением на обучение в военно-учебное заведение) или передислокацией воинской части (подразделения), выплачиваются одновременно с выплатой подъемного пособия.

Офицер В. обратился в военный суд с жалобой на действия командира части, отказавшего в выплате подъемного пособия в расчете на него, жену и двоих детей в связи с переездом на новое место жительства при переводе по службе.

Военный суд Красноярского гарнизона 29 февраля 1996 г. отказал В. в удовлетворении жалобы, сославшись на приказ министра обороны Российской Федерации «О денежных выплатах военнослужащим и лицам, уволенным с военной службы в соответствии с Законом Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г. № 115, согласно которому право военнослужащего на получение дополнительных денежных выплат, предусмотренных п. 3 ст. 13 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» от 22 января 1993 г., непосредственно связано с назначением на должность.

Кроме того, суд указал, что в соответствии с Положением о денежном довольствии военнослужащих (приказ министра обороны СССР 1978 г. № 075, ст. 331) данную выплату запрещено производить военнослужащим, прибывшим в часть без назначения на должность, до получения приказа о назначении.

Военным судом Сибирского военного округа решение оставлено без изменения.

Председатель Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации поставил вопрос об изменении судебных решений. Военная коллегия Верховного Суда Российской Федерации протест удовлетворила, указав следующее.

Как видно из материалов дела, В. был направлен для дальнейшего прохождения военной службы из Дальневосточного военного округа в Сибирский военный округ. В связи с этим он снялся с регистрационного учета (выписался) с прежнего места жительства (это подтверждено документально) и вместе с семьей переехал. Получив в штабе округа предписание, В. убыл в распоряжение командира конкретной воинской части. Выписка из приказа о назначении его на конкретную должность, как указано в предписании, в часть должна была поступить дополнительно. По прибытии в часть В. в соответствии с приказом командира был зачислен в списки личного состава, поставлен на все виды довольствия и приступил к приему дел по должности. Зарегистрировавшись с семьей при воинской части, что также подтверждается соответствующей справкой, он приступил к исполнению должностных обязанностей согласно приказу по части и исполнял их в течение нескольких месяцев вплоть до увольнения с военной службы по дискредитирующему основанию.

Таким образом, исследованные судом доказательства подтверждают факт переезда В. и его семьи на новое место жительства в связи с переводом по службе, что является основанием для дополнительной выплаты денежного содержания, предусмотренной п. 3 ст. 13 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих».

Приведенные же в решении суда первой инстанции положения приказов министра обороны 1993 г. № 115 и 1978 г. № 075 противоречат требованиям п. 3 ст. 13 названного Закона. Поэтому суд, установив при рассмотрении дела несоответствие акта государственного или иного органа закону, должен в силу ч. 2 ст. 120 Конституции Российской Федерации принять решение на основе закона. Суд же допустил ошибку в применении норм материального права.

Военная коллегия Верховного Суда Российской Федерации изменила судебные решения и признала отказ командира произвести выплату подъемного пособия незаконным, обязав произвести выплату подъемного пособия на В., его жену и двоих детей исходя из размеров денежного содержания на момент фактической выплаты.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 9 сентября 1997 г.)

Правовая неотложка

Как выплачивается подъемное пособие на детей, если муж и жена являются военнослужащими, переезжающими к новому месту военной службы?

В том случае, если и муж, и жена являются военнослужащими, пособие на детей выплачивается по их выбору только одному из военнослужащих из окладов денежного содержания получателя этого пособия.

Когда выплачивается подъемное пособие, если члены семьи военнослужащего сняты с регистрационного учета по прежнему месту жительства и переехали для постоянного проживания к месту службы военнослужащего, но до предоставления ему жилого помещения временно проживают на жилой площади, снимаемой по договору найма (поднайма или аренды), в том числе в близлежащих от места дислокации воинской части населенных пунктах?

Пособие в данном случае выплачивается после регистрации по новому месту жительства (адресу воинской части).

Глава 5. Выплата на обзаведение имуществом первой необходимостиГлава 5. Выплата на обзаведение имуществом первой необходимости

В соответствии с п. 7 ст. 13 Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования, имеют право на получение из средств Министерства обороны Российской Федерации (иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) выплаты на обзаведение имуществом первой необходимости в размере и порядке, определяемых Правительством Российской Федерации, в одном из следующих случаев:

— в течение трех месяцев со дня назначения на воинскую должность после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования и получения в связи с этим офицерского воинского звания;

— в течение трех месяцев со дня назначения на воинскую должность при заключении военнослужащими, проходящими военную службу по призыву, или гражданами, поступающими на военную службу, первого контракта о прохождении военной службы на срок пять лет и более;

— в течение трех месяцев со дня заключения первого брака.

При возникновении у военнослужащего права на получение указанной выплаты по нескольким указанным основаниям выплата предоставляется только по одному основанию и один раз за период прохождения военной службы.

Офицерам, призванным на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, а также военнослужащим — иностранным гражданам указанная выплата не предоставляется.

Порядок реализации указанной нормы в Министерстве обороны Российской Федерации регламентирован Инструкцией о размерах и порядке выплаты (в виде единовременного пособия) на обзаведение имуществом первой необходимости военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 31 декабря 2004 г. № 460.

В соответствии с указанной Инструкцией при досрочном увольнении военнослужащего с военной службы в случаях, предусмотренных подп. «д» и «е» п. 1 и подп. «в» и «д» п. 2 ст. 51 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе» выплата подлежит взысканию в сумме, исчисленной пропорционально времени, оставшемуся до окончания срока военной службы согласно заключенному контракту о прохождении военной службы, в период действия которого была получена указанная выплата.

Удержание денежных средств в счет погашения остатков непогашенных выплат в виде беспроцентной ссуды на обзаведение имуществом первой необходимости, выданных военнослужащим до 1 января 2005 г., производится в ранее установленном порядке.

Раздел V. Гарантии в жилищной сфере увольняемым и уволенным с военной службыРаздел V. Гарантии в жилищной сфере увольняемым и уволенным с военной службы

Глава 1. Гарантии увольняемым с военной службы на жилище и свободу выбора места жительства Глава 1. Гарантии увольняемым с военной службы на жилище и свободу выбора места жительства

Вопрос обеспечения жильем увольняемых военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, является одной из наиболее острых социальных проблем, решаемых в ходе проведения военной реформы, ориентированной в том числе на оптимизацию структуры «силовых» ведомств, а также на значительное сокращение Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск и воинских формирований.

В период с 1993 по 1997 гг. был принят ряд нормативных правовых актов для решения жилищной проблемы указанных категорий граждан.

Так, постановлением Правительства Российской Федерации «О дополнительных мерах по обеспечению жильем военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей и о Программе строительства жилья для этой категории граждан на 1996—1997 годы» от 13 января 1996 г. № 26 в целях устранения недостатков в обеспечении жилой площадью военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей, повышения эффективности использования выделяемых на эти цели капитальных вложений, усиления контроля за строительством и приобретением жилья для указанной категории граждан была утверждена Государственная целевая программа обеспечения в 1996—1997 гг. жильем военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей.

Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано обеспечивать выделение земельных участков под строительство жилых домов для граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, и членов их семей с учетом минимальных затрат на инженерную подготовку территорий строительства.

Постановлением Правительства Российской Федерации «О мерах по обеспечению социальной защищенности военнослужащих, гражданского персонала Вооруженных Сил Российской Федерации, проходящих военную службу или работающих на космодроме «Байконур» и в г. Ленинске, и членов их семей» от 1 октября 1994 г. № 1122 Министерству обороны Российской Федерации предоставлено право для военнослужащих, прослуживших на космодроме «Байконур» и в г. Ленинске 10 и более календарных лет, либо за 3 года до увольнения с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе приобретать жилье (осуществлять строительство жилья) на территории Российской Федерации в соответствии с установленными законодательством нормами.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 1997 г. № 1509 предусмотрено финансирование в 1998—2000 гг. жилищного строительства в Российской Федерации для лиц, уволенных с военной службы и проходивших ее в Вооруженных Силах Российской Федерации на территории космодрома «Байконур».

Перечисленными и другими программами обеспечения жильем военнослужащих основной упор делался на финансирование за счет федерального бюджета строительства государственного и муниципального жилья и его предоставления по договору социального найма данной категории граждан. Однако указанные программы наряду с такой формой решения жилищных проблем военнослужащих, как предоставление субсидий в виде безвозмездной финансовой помощи, вследствие необходимости значительного специального бюджетного финансирования оказались неэффективными и в целом не решили жилищную проблему военнослужащих и уволенных лиц.

Указом Президента Российской Федерации «О совершенствовании порядка обеспечения жильем военнослужащих и некоторых других категорий граждан» от 30 сентября 1997 г. № 1062 установлено, что приоритетной формой бюджетного финансирования расходов на обеспечение постоянным жильем военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, а также граждан, подлежащих переселению из закрытых и обособленных военных городков, является выпуск и погашение государственных жилищных сертификатов. Правительству Российской Федерации поручено приступить к обеспечению в 1997 г. постоянным жильем военнослужащих и некоторых других категорий граждан путем выдачи им государственных жилищных сертификатов и утвердить порядок выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов указанным категориям граждан.

Однако в течение продолжительного времени практически отсутствовал механизм реализации гарантированного ранее действовавшим Законом Российской Федерации «О статусе военнослужащих» от 22 января 1993 г.[165] и действующим Федеральным законом «О статусе военнослужащих» (п. 14 ст. 15) права военнослужащих, имеющих

---

[165] В Вооруженных Силах Российской Федерации по данному вопросу действовала директива министра обороны Российской Федерации «О порядке решения вопросов по обеспечению жилой площадью военнослужащих, изъявивших желание изменить место жительства после увольнения с военной службы» от 4 августа 1993 г. № Д-74, которая не могла решить всех организационных и правовых проблем в этой области.

общую продолжительность военной службы 10 лет и более, при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и членов их семей на обеспечение в избранном постоянном месте жительства органами местного самоуправления жилыми помещениями по установленным нормам. Данная проблема была решена принятием Правил учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 г. № 1054. В то же время в связи с вступлением с 1 января 2005 г. в силу Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ вышеназванные Правила вряд ли могут применяться в полном объеме, поскольку с органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации сняты обязанности по обеспечению жильем указанных категорий граждан.

Таким образом, анализ жилищных прав увольняемых военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, позволяет говорить о следующих жилищных гарантиях указанных лиц.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» в жилищной сфере гарантирует, что военнослужащие, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, нуждающиеся в улучшении жилищных условий по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, без их согласия не могут быть уволены с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им жилых помещений (абз. 2 п. 1 ст. 23)[166].

Введение указанной нормы является одной из форм социальных гарантий, с одной стороны, и реализацией конституционного права гражданина на жилище — с другой. По смыслу этой нормы перед увольнением военнослужащего с военной службы командованием части должны быть проверены жилищные условия военнослужащего (принадлежность жилья к тому или иному виду жилищного фонда, обеспеченность жилой площадью на одного человека и т. д.) на основании предоставленных им документов (выписок из домовой книги, копий лицевых счетов, документов о проверке жилищных условий и др.). На практике такие мероприятия целесообразно проводить в ходе предварительных бесед о предстоящем увольнении с военной службы, на которых необходимо выяснять и вопросы об обеспеченности увольняемого военнослужащего жилой площадью.

Офицеры Х. и Ш. обратились с жалобами в суд в связи с тем, что их уволили с военной службы по состоянию здоровья без предоставления жилых помещений.

Суд установил, что Х. и Ш. действительно перед увольнением с военной службы не были обеспечены жильем, что было отражено и в судебном решении, но просьбы офицеров не удовлетворил.

Военный суд второй инстанции данное решение оставил без изменения.

В протесте председателя Военной коллегии ставился вопрос об отмене состоявшихся судебных решений и возвращении дела на новое рассмотрение.

В протесте указывалось, что суд первой инстанции, сославшись на Закон Российской Федерации «О статусе военнослужащих», признал, что в случаях, когда военнослужащие уволены с военной службы без предоставления жилья, обязанность по обеспечению жилплощадью указанных лиц и членов их семей лежит на органах местного самоуправления, что является неправильным.

Что же касается военнослужащих, вообще не имеющих жилья (и Х., и Ш. относятся к этой категории), то согласно требованиям п. 1 ст. 22 того же Закона они не могут быть уволены с военной службы по состоянию здоровья без предоставления им и членам их семей жилых помещений по нормам, установленным законодательством.

Таким образом, делается вывод в протесте, суд, признав увольнение Х. и Ш. по состоянию здоровья обоснованным, вместе с этим не усмотрел, что в результате несоблюдения установленного законодательством порядка увольнения были нарушены права военнослужащих.

Согласившись с протестом и отменив состоявшиеся судебные решения, Военная коллегия возвратила дело на новое судебное рассмотрение.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по гражданскому делу от 6 февраля 1996 г. № 6н-13/95).

Если военнослужащий, увольняемый с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, в ходе предшествующих увольнению мероприятий заявит о желании уволиться без предоставления жилой площади за счет федерального органа исполнительной власти, в котором проходит военную службу, он подлежит увольнению с военной службы, так как Федеральным законом «О статусе военнослужащих» предусмотрены различные способы обеспечения военнослужащих жильем, кроме получения его от военного ведомства. В зависимости от обстоятельств жилье могут предоставить федеральные органы исполнительной власти, в которых они проходят военную службу, возможно строительство кооперативного или индивидуального жилья, приобретение жилья за счет государственных жилищных сертификатов. Выбор в данном случае в рамках, установленных законодательством, зависит от волеизъявления самого военнослужащего.

Военный суд Санкт-Петербургского гарнизона отказал в удовлетворении жалобы подполковника О. в связи с необоснованностью его требований и пропуском срока на обращение в суд.

Как видно из материалов дела, в своей жалобе О. просил признать незаконным приказ об увольнении с военной службы и обязать командира воинской части предоставить ему и его семье жилую площадь во внеочередном порядке.

Как установлено судом, О. был уволен с военной службы по состоянию здоровья на основании рапорта, в котором указал о своем согласии уволиться с военной службы без предоставления жилья и желании получить его после увольнения от местных органов власти.

В обоснование своего требования о восстановлении на военной службе О. сослался на ч. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», указывая, что в соответствии с этой нормой он не мог быть уволен с военной службы без предоставления жилья, несмотря на то, что сам написал об этом рапорт.

Однако утверждение О. является необоснованным. В соответствии с ч. 1 ст. 22 Закона военнослужащие не могут быть уволены без предоставления жилья лишь вопреки их желанию, по инициативе командования. При этом необходимо иметь в виду, что законом предусмотрены различные способы обеспечения военнослужащих жильем, кроме получения его от военного ведомства.

---

[166] Практически аналогичная норма была закреплена в п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» от 22 января 1993 г.

В своем рапорте об увольнении О. просил уволить его независимо от выделения жилья Министерством обороны, так как собирался получить жилье через военкомат от местных органов власти. Поскольку О. был признан ограниченно годным в мирное время и мог продолжить военную службу, ему командованием было предложено уволиться после получения жилья, но он настоял на увольнении.

Поскольку О. сам избрал именно этот, предусмотренный законом, способ обеспечения военнослужащих жильем, нет оснований считать, что при увольнении были нарушены требования п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», на что он сослался в своей жалобе. Напротив, право О. на увольнение с военной службы, предусмотренное п. 4 ст. 49 Закона Российской Федерации «О воинской обязанности и военной службе», было бы нарушено в том случае, если бы ему было в этом отказано.

С жалобой в суд О. обратился спустя почти год после увольнения с военной службы, хотя каких-либо объективных причин для пропуска установленного законом срока на обращение в суд у него не имелось, в связи с чем суд обоснованно отказал в его восстановлении.

Поскольку при издании приказа об увольнении О. его права, а также требования закона нарушены не были, у суда не имелось каких-либо оснований для признания данного приказа незаконным и его решение об отказе в удовлетворении жалобы является обоснованным.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по гражданскому делу № 3н-389/95)

В то же время необходимо иметь в виду, что право военнослужащих на получение жилья от органов местного самоуправления не дает оснований для увольнения с военной службы без предоставления жилья по месту военной службы вопреки их желанию. Реализация предусмотренного законом права на получение жилья от органов местного самоуправления зависит не от решения командования, а от волеизъявления самих военнослужащих. В п. 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2000 г. № 9 отмечается, что предусмотренную п. 1 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих» возможность увольнения указанных военнослужащих с предоставлением им жилых помещений по избранному месту постоянного жительства органами местного самоуправления, в том числе и за счет государственных жилищных сертификатов, закон связывает с наличием у военнослужащего такого желания. Поэтому для увольнения военнослужащих, перечисленных в указанной норме, без предоставления им жилых помещений органами военного управления по месту увольнения требуется их четко выраженное согласие получить государственный жилищный сертификат либо согласие получить жилье в другом населенном пункте, которое должно быть выражено в форме рапорта по команде и заявления на имя главы муниципального образования. Указанное руководящее разъяснение судебного органа может применяться и в настоящее время, с учетом произошедших изменений в законодательстве.

Федеральным законом «О статусе военнослужащих» предусмотрено новшество в законодательстве, в соответствии с которым военнослужащие, не обеспеченные на момент увольнения с военной службы жилыми помещениями, не могут быть исключены *без их согласия* из списка очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) по последнему перед увольнением месту военной службы. Таким образом, разрешена проблема, содержащаяся в п. 1 ст. 22 ранее действовавшего Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г., в соответствии с которым императивно устанавливался запрет на увольнение военнослужащих по льготным основаниям *без предоставления им и членам их семей жилых помещений по нормам, установленным законодательством*.

Из материалов дела видно, что офицер Ц., прослуживший в Вооруженных Силах более 20 лет, был уволен с военной службы по болезни согласно его рапорту.

На момент увольнения с военной службы Ц. и его семья (жена и двое детей) никакого жилого помещения не имели.

Ц., полагая, что при его увольнении не были соблюдены требования ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих»: ему и его семье не было предоставлено жилье, обратился в суд с жалобой, в которой просил о восстановлении его на военной службе до получения квартиры.

Военный суд гарнизона отказал Ц. в удовлетворении его жалобы, сославшись на то, что он после заключения ВВК сам написал рапорт с просьбой уволить его с военной службы и сохранить за ним в части очередь на получение жилья.

Военный суд округа решение суда гарнизона оставил без изменения. В протесте председателя Военной коллегии ставился вопрос об отмене судебных решений по следующим основаниям.

2 августа 1994 г. Ц. подал рапорт, в котором просил командование уволить его с военной службы по болезни и сохранить за ним очередь на получение жилья в части, в которой он проходил службу.

Но, как видно из листа бесед, проведенных с Ц. в связи с увольнением, он просил при увольнении с военной службы обеспечить его жильем по нормам, установленным законодательством.

Однако ни данная просьба, ни просьба Ц. сохранить за ним очередь на получение жилья в воинской части, командованием не выполнены. Он был исключен из списков личного состава части и всех видов обеспечения. В дальнейшем, по день обращения Ц. в военный суд, вопрос о выделении ему жилья ни командованием, ни жилищной комиссией не разрешался, хотя в этот период для части выделялась жилплощадь, в том числе и трехкомнатные квартиры.

При указанных обстоятельствах, делался вывод в протесте, Ц. уволен с военной службы по законному основанию, но с нарушением требований ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», которая предусматривает обязательное предоставление жилья военнослужащим, прослужившим более 10 лет и уволенным с военной службы по состоянию здоровья.

Военная коллегия отменила состоявшиеся по делу судебные решения и приняла новое решение — обязала командира части, издавшего приказ об увольнении Ц. с военной службы, восстановить нарушенное его право на получение жилой площади, предусмотренное ст. 22 Федерального закона «О статусе военнослужащих», и предоставить ему по месту жительства первое же выделенное для воинской части жилое помещение по нормам, установленным жилищным законодательством.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по гражданскому делу Ц. от 19 февраля 1998 г. № 1н-393/97)

Таким образом, увольнение с военной службы военнослужащих, не обеспеченных жилыми помещениями, без их предоставления возможно, во-первых, только с их согласия и, во-вторых, с оставлением в списках на получение жилья (улучшение жилищных условий) по последнему месту жительства. Указанная гарантия распространяется на военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, не обеспеченных на момент увольнения с военной службы жилыми помещениями, общая продолжительность военной службы которых в календарном исчислении составляет 20 лет и более, независимо от оснований увольнения, а имеющих общую продолжительность военной службы от 10 до 20 лет — увольняемых с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на

военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями. На военнослужащих, имеющих общую продолжительность военной службы менее 10 лет, указанная гарантия не распространяется.

Основным правовым документом, в котором изложены нормы о льготах военнослужащим, является Федеральный закон «О статусе военнослужащих», а также действует ряд других законодательных и иных нормативных правовых актов.

В жилищной сфере указанный Федеральный закон предусматривает следующие социальные гарантии гражданам, увольняемым и уволенным с военной службы:

— военнослужащим — гражданам Российской Федерации, обеспечиваемым на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями, по достижении общей продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более предоставляются в собственность жилые помещения по избранному постоянному месту жительства в порядке, определяемом федеральными законами и иными нормативными правовыми актами (п. 1 ст. 15);

— военнослужащие — граждане Российской Федерации, проходящие военную службу по контракту, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, не обеспеченные на момент увольнения с военной службы жилыми помещениями, не могут быть исключены без их согласия из списка очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) по последнему перед увольнением месту военной службы и обеспечиваются жилыми помещениями в соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих», федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Указанный порядок обеспечения жилыми помещениями распространяется и на военнослужащих — граждан Российской Федерации, увольняемых с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более (п. 13 ст. 15);

— обеспечение жильем военнослужащих — граждан Российской Федерации, имеющих общую продолжительность военной службы 10 лет и более, при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и членов их семей при перемене места жительства осуществляется федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета на строительство и приобретение жилья, в том числе путем выдачи государственных жилищных сертификатов. Право на обеспечение жилой площадью на данных условиях предоставляется указанным гражданам один раз. Документы о сдаче жилых помещений Министерству обороны Российской Федерации (иному федеральному органу исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) и снятии с регистрационного учета по прежнему месту жительства представляются указанными гражданами и совместно проживающими с ними членами их семей при получении жилой площади по избранному месту жительства. (п. 14 ст. 15)[167];

— военнослужащие — граждане Российской Федерации, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, нуждающиеся в улучшении жилищных условий по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, без их согласия не могут быть уволены с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им жилых помещений. При желании указанных военнослужащих получить жилые помещения не по месту увольнения с военной службы они обеспечиваются жилыми помещениями по избранному месту постоянного жительства в порядке, предусмотренном п. 14 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» (п. 1 ст. 23);

— военнослужащим — гражданам Российской Федерации, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, подлежащим увольнению с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, *в последний год военной службы* Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) по желанию военнослужащего — гражданина Российской Федерации выдается государственный жилищный сертификат для приобретения жилого помещения на семью в избранном после увольнения с военной службы месте жительства в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (п. 1 ст. 23);

— право на дополнительную общую площадь жилого помещения военнослужащих, замещающих должности, указанные в п. 8 ст. 15 вышеназванного Федерального закона.

В то же время с принятием Федерального закона от 7 мая 2002 г. № 49-ФЗ, которым исключен п. 10 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», для граждан, уволенных с военной службы по «льготным» основаниям, отменены льготы по оплате общей площади занимаемых ими жилых помещений, коммунальных услуг, абонентной плате за пользование радиотрансляционными точками, коллективными телевизионными антеннами, установке квартирных телефонов и абонентной плате за пользование ими.

Компенсации призваны обеспечить восполнение военнослужащим каких-либо непредвиденных затрат как материального, так и нематериального характера, а также реализовать право на замену отдельных видов натурального

---

[167] По мнению Пленума Верховного Суда Российской Федерации, указанной нормой фактически дополнен предусмотренный ст. 29 ЖК РСФСР перечень оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий (п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2000 г. № 9).

обеспечения денежным эквивалентом. Так, в жилищной сфере Федеральным законом «О статусе военнослужащих» для граждан, уволенных с военной службы, предусмотрена компенсация за наем (поднаем) жилых помещений (п. 3 ст. 15), а также компенсация расходов по оплате налога на имущество и на землю отдельным категориям граждан (ст. 23).

Право на свободу выбора постоянного места жительства военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, при увольнении с военной службы предусмотрено п. 3 ст. 6 Федерального закона «О статусе военнослужащих».

Данная норма соответствует принципам, закрепленным в Конституции Российской Федерации (ст. 27), международных актах о правах человека, в соответствии с которыми каждый гражданин Российской Федерации имеет право на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации, а также Закону Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и места жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г. № 5242-1. Это право ограничивается только в период прохождения гражданами Российской Федерации военной службы.

В соответствии с указанным Законом право граждан Российской Федерации на свободу выбора места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации может быть ограничено в пограничной полосе, в закрытых военных городках, в закрытых административно-территориальных образованиях, в зонах экологического бедствия, на территориях, где введено чрезвычайное или военное положение и в других случаях (ст. 8), в то же время оно не может быть ограничено основаниями увольнения и другими условиями, прямо не указанными в Законе.

Порядок регистрации граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713, которые не содержат каких-либо ограничений для этого, кроме случаев, ограничивающих свободу выбора места пребывания и жительства, указанных выше.

На практике право граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства подчас ограничивается органами власти субъектов Российской Федерации принятием правил регистрации по месту пребывания и по месту жительства в пределах этих субъектов, не соответствующих вышеуказанным законодательным и иным нормативным правовым актам. Отказ органов власти и местного самоуправления в реализации данного права может быть обжалован гражданами в порядке, установленном Законом Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан».

Военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, при увольнении с военной службы имеют право на выбор постоянного места жительства не только в пределах Российской Федерации, но и в другом государстве в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и международными договорами Российской Федерации. Указанные военнослужащие реализуют данное право с учетом ограничений, указанных в контракте о работе со сведениями, составляющими государственную тайну, предусмотренном Законом Российской Федерации «О государственной тайне» от 21 июля 1993 г.

Правовая неотложка

По месту службы или какому-либо другому месту должно обеспечивать командование воинской части жильем военнослужащих при увольнении с военной службы?

По смыслу нормы, закрепленной Федеральным законом «О статусе военнослужащих», военнослужащие, отвечающие требованиям абз. 2 п. 1 ст. 23, не могут быть уволены с военной службы без их согласия без предоставления им жилых помещений по месту службы.

Проиллюстрируем это на примере конкретного судебного дела, решение по которому было вынесено на основании ранее действовавшего Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», но не потерявшего своей актуальности и сейчас.

Подполковник Л., будучи необеспеченным жилым помещением по месту службы в г. Томске, перед увольнением с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе обратился к командованию с рапортом, в котором поставил вопрос о предоставлении ему жилого помещения в г. Томске или в г. Новосибирске в обмен на квартиру, выделенную ему по прежнему месту службы в п. Шилово Новосибирской области.

В данной просьбе Л. было отказано, и он был уволен с военной службы как достигший предельного возраста.

Полагая, что командование не имело права уволить его с военной службы без предоставления жилья по последнему месту службы, Л. обратился с жалобой в военный суд Томского гарнизона, в которой просил о восстановлении его на военной службе в прежней должности и предоставлении ему и членам его семьи жилой площади по последнему месту службы, в г. Томске, по нормам, установленным законодательством.

Судом в удовлетворении требований заявителя было отказано. Военный суд округа решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований Л. о признании его увольнения с военной службы незаконным оставил без изменения.

В протесте председателя Военной коллегии ставился вопрос об изменении судебных решений по следующим основаниям.

В своем решении военный суд гарнизона указал, что при увольнении Л. с военной службы на основании ч. 3 ст. 48 Закона Российской Федерации «О воинской обязанности и военной службе» командованием не были нарушены требования п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», так как он имеет благоустроенную квартиру по прежнему месту службы, в п. Шилово Новосибирской области.

Данное решение, указывалось в протесте, противоречит закону и ущемляет право военнослужащего на получение жилья по месту службы.

В п. 1 ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» указано, что государство гарантирует предоставление военнослужащим жилых помещений.

Военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам семей, предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия к новому месту военной службы жилые помещения по нормам и в порядке, которые предусмотрены жилищным законодательством.

Из вышеуказанного следует, делается вывод в протесте, что государство гарантирует предоставление жилых помещений военнослужащим и членам их семей после каждого переезда к новому месту службы.

Из материалов дела усматривается, что по прибытии к новому месту службы в г. Томск Л. и члены его семьи были приняты на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в части и в КЭЧ района, что подтверждало намерение должностных лиц реализовать жилищные права Л. и его семьи в г. Томске.

Узнав о предстоящем увольнении в запас и понимая, что препятствием для реализации права на жилище в г. Томске является несданная квартира по прежнему месту службы, Л. обратился к командованию с рапортом о замене указанного жилья на квартиру в Томске или Новосибирске, но получил отказ, несмотря на признание жилищной комиссией и командиром части факта необеспеченности его жильем по последнему месту службы.

Требования же ч. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», препятствующие командованию увольнять с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе и другим основаниям военнослужащего, прослужившего 10 и более лет, неразрывно связаны с правом данного военнослужащего и членов его семьи на жилое помещение по месту службы, которое командование в соответствии с п. 1 ст. 15 вышеуказанного Закона обязано реализовывать всякий раз при изменении места жительства военнослужащего и членов его семьи в связи с переездом к новому месту службы.

Военная коллегия, рассмотрев дело, согласилась с протестом, изменила судебные решения и обязала командира части восстановить нарушенное право офицера Л. на жилье путем предоставления ему и членам его семьи жилого помещения по последнему месту службы по нормам и в порядке, предусмотренным законодательством.

(Определение Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по гражданскому делу в связи с жалобой офицера Л. от 2 апреля 1998 г. № 4н-0409/97)

Может ли быть уволен с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями военнослужащий, обеспеченный по установленным нормам ведомственной жилой площадью в закрытом военном городке?

Да, может. Поскольку в месте жительства он не может быть признан нуждающимся в улучшении жилищных условий в силу обеспеченности жильем по установленным нормам. Однако он может быть признан нуждающимся в улучшении жилищных условий в избранном месте жительства, при соблюдении определенных условий.

Глава 2. Формы решения жилищных проблемГлава 2. Формы решения жилищных проблем

Обеспечение жильем за счет средств федерального бюджетаОбеспечение жильем за счет средств федерального бюджета

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» (далее — Закон) гарантирует жилищные права военнослужащих при увольнении с военной службы. Меры социальной защиты указанных лиц были перечислены в предыдущей главе.

В то же время следует еще раз обратить внимание на то, что с 1 января 2005 г. не действует ряд мер, ранее предусмотренных Законом. В частности, речь идет о следующих мерах:

1) предшествующая редакция Закона предусматривала возможность для военнослужащих, в том числе и обеспеченных жильем по месту службы, при их желании получить жилые помещения по избранному месту постоянного жительства. В данном случае военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, *не более чем за три года до увольнения* с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе либо в течение года при увольнении с военной службы по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями по ходатайству командиров воинских частей *включались органами местного самоуправления избранного постоянного места жительства в списки граждан, уволенных с военной службы, нуждающихся в получении жилых помещений, или в списки членов жилищно-строительных (жилищных) кооперативов* (п. 13 ст. 15 Закона);

2) военнослужащим, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, подлежащим увольнению с военной службы по «льготным» основаниям, в последний год военной службы Министерством обороны Российской Федерации по желанию военнослужащего выдавался государственный жилищный сертификат для приобретения жилого помещения на семью в избранном после увольнения с военной службы месте жительства (п. 14 ст. 15 Закона). Также указанным военнослужащим могла быть предоставлена *субсидия в виде безвозмездной финансовой помощи для строительства (покупки) индивидуальных жилых домов или квартир, в том числе в ЖСК или ЖК.*

Решить проблему правового регулирования в данной ситуации призваны Правила учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства (далее — Правила), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 г. № 1054, отдельные положения которых будут изложены далее, которые в настоящее время фактически вошли в противоречие с действующей редакцией Закона, ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами, поскольку обязанность по жилищному обеспечению увольняемых и уволенных с военной службы с органов местного самоуправления и органов государственной власти указанными актами снята. Жилищное строительство и приобретение жилья для военнослужащих — граждан Российской Федерации осуществляются за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба. Обеспечение жильем военнослужащих — граждан Российской Федерации, подлежащих увольнению с военной службы после 1 января 2005 г., осуществляется за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти (п. 2 ст. 15 Закона).

Как быть с теми, кто ранее был принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по избранному месту жительства органами местного самоуправления?

Ответ дается в новой редакции ст. 15 Закона, действующей с 1 января 2005 г. *Обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г. в муниципальных образованиях, осуществляется за счет средств федерального бюджета путем выдачи государственных жилищных сертификатов органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по месту постановки на учет* (п. 2 ст. 15 Закона).

Таким образом, по действующему с 1 января 2005 г. законодательству для перечисленных категорий граждан предусмотрены следующие формы реализации полностью или частично за счет государства конституционного права в зависимости от категории граждан, увольняемых или уволенных с военной службы, на жилище:

— предоставление безвозмездно жилья лицам, нуждающимся в жилье, за счет средств федерального бюджета; жилье при этом оформляется в собственность;

— обеспечение жилыми помещениями за счет государственных жилищных сертификатов на приобретение жилья.

Поскольку законодательством в настоящее время не урегулирован порядок реализации первой формы, единственной реальной формой в настоящее время остается вторая форма жилищного обеспечения — за счет государственных жилищных сертификатов.

В то же время Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 14 февраля 2000 г. № 9 разъяснил, что требования военнослужащих о предоставлении им жилых помещений не по месту их военной службы за счет Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором предусмотрена военная служба, могут являться обоснованными в тех случаях, когда соответствующие органы военного управления, воинские части и учреждения участвуют в строительстве жилых домов или покупают квартиры в населенных пунктах и местностях, избранных военнослужащими для постоянного проживания после увольнения с военной службы. В этих случаях нуждающиеся в улучшении жилищных условий военнослужащие, проходящие службу в указанных органах, частях и учреждениях и подлежащие увольнению, вправе претендовать на получение этого жилья (п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2000 г. № 9).

Правовая неотложка

Имеют ли право военнослужащие, подлежащие увольнению с военной службы по достижении предельного возраста, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, на предоставление жилой площади в льготном порядке (первоочередном или внеочередном)?

Указанные категории граждан включаются по избранному месту жительства в отдельную льготную очередь на бесплатное получение жилья за счет федерального бюджета. Предоставление жилья производится в порядке общей очереди в соответствии с датой принятия решения органом местного самоуправления об их постановке в очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В случае обеспечения указанных лиц жилыми помещениями при увольнении в указанных случаях по месту службы жилые помещения им предоставляются вне очереди (п. 12 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80).

Пользуется ли командир отдельной воинской части преимуществами при постановке в очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий и при предоставлении жилой площади?

Командир воинской части не имеет преимуществ в силу своего должностного положения по очередности предоставления жилой площади, которая зависит лишь от времени принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (к которым относятся в том числе и «бесквартирные» военнослужащие). Преимущество заключается лишь в праве на дополнительную общую площадь жилого помещения размером не менее 15 кв. м и не более 25 кв. м, которое реализуется только при предоставлении жилой площади. Изменение должностного положения военнослужащего, в связи с чем он в соответствии с п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» приобретает право на дополнительную общую площадь жилого помещения (например, когда он становится командиром воинской части), не является основанием для признания его нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Сохраняется ли за военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, очередь на получение жилья согласно дате написания им рапорта в той части, где он проходит службу, при переводе его в другую часть?

По имеющейся информации положительно данный вопрос решен для военнослужащих ФСБ России, в том числе пограничных органов.

Военнослужащие Вооруженных Сил Российской Федерации при переводе к новому месту военной службы в пределах одного гарнизона подлежат включению в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) со времени принятия на учет и включения в указанные списки по предыдущему месту военной службы в этом гарнизоне (п. 28 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации).

Однако перечисленные нормы должны применяться с учетом решения Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № ВКПИ 02-77, которым признан незаконным (недействующим) с момента опубликования абз. 2 п. 28 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации от 15 февраля 2000 г. № 80. Указанное решение обосновывается тем, что оспариваемая норма (п. 28 Инструкции) со всей очевидностью нарушает законные права и

интересы военнослужащих, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в воинской части, в которую в пределах одного гарнизона переводятся военнослужащие, принятые на соответствующий учет в другой воинской части.

В результате применения абз. 2 п. 28 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации военнослужащим, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в воинской части, в которую направляются военнослужащие из других воинских частей одного гарнизона, переносится очередность на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий). Вместе с тем ст. 34 ЖК РСФСР содержит исчерпывающие основания для перенесения очередности на получение жилых помещений и не предусматривает возможности наступления названных последствий для граждан (военнослужащих), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), в случае поступления в эту же организацию (воинскую часть) гражданина, направленного в установленном порядке к указанному месту работы (службы) в пределах одного населенного пункта (гарнизона).

Имеют ли право уволить по «льготным» основаниям военнослужащего, имеющего жилье по установленным нормам в закрытом или обособленном военном городке или «заменяемом» районе, при отсутствии жилья в другой местности?

В данной ситуации военнослужащий может быть уволен с военной службы без предоставления жилья в другой местности, поскольку он не является нуждающимся в улучшении жилищных условий по месту жительства. Однако при его желании в соответствии с Правилами он может быть признан нуждающимся в улучшении жилищных условий (получении жилья) в избранном месте жительства.

Государственные жилищные сертификатыГосударственные жилищные сертификаты

Обеспечение военнослужащих и других граждан постоянным жильем за счет государственных жилищных сертификатов (ГЖС) является одним из направлений жилищной реформы, способствующим решению жилищной проблемы в Российской Федерации. По сравнению с другими категориями граждан военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы, и члены их семей имеют более льготные условия погашения сертификатов.

Федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты» (далее — Программа)[168] утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 20 января 1998 г. № 71, и Указом Президента Российской Федерации от 28 января 1998 г. № 102 ей придан статус президентской. Программой предусмотрено обеспечение в 1998—2002 гг. постоянным жильем военнослужащих, уволенных с военной службы в ходе проведения военной реформы, граждан, уволенных с военной службы, а также членов их семей в расчете на 210 тыс. граждан — участников Программы.

Прошло более семи лет с начала реализации федеральной целевой программы «Государственные жилищные сертификаты». В средствах массовой информации подводятся некоторые итоги, в которых отмечается, что, несмотря на проблемы, возникшие в августе 1998 г., в 1998 г. было выдано 10 тыс. сертификатов и Программа позволила реально обеспечить жильем приблизительно 4 500 увольняемых военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации[169]. В 1999 г. было выпущено свыше 18 тыс. сертификатов, 12 870 из которых были реализованы, т. е. по ним приобретены квартиры[170].

В бюджете 2000 г. было предусмотрено финансирование Программы в размере до 3 млрд руб.[171]

По данным Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны Российской Федерации (далее — ГлавКЭУ), до конца 2002 г. было выдано 42 396 сертификатов, в том числе за 2002 г. — 12 939 сертификатов. В 2002 г. благодаря существенной финансовой поддержке Программа «обрела второе дыхание». На ее реализацию в 2002 г. государством было выделено более 12 млрд руб., в результате чего только за март 2003 г. было выдано 5 828 сертификатов.

Однако ГЖС не могут полностью решить жилищных проблем военнослужащих. По информации Министерства обороны Российской Федерации и Государственного комитета Российской Федерации по статистике, более 71 тыс. военнослужащих нуждаются в жилье, в том числе в Сухопутных войсках и частях центрального подчинения — 33,5 тыс., в Военно-Воздушных Силах — 29,9 тыс., в Ракетных войсках стратегического назначения — 11,5 тыс., в Военно-Морском Флоте — более 10 тыс.; нуждаются в улучшении жилищных условий 150 тыс. граждан, уволенных с военной службы; в связи с проведением реформы в ближайшие годы их увеличение прогнозируется до 420 тыс. и, следовательно, чтобы обеспечить посредством ГЖС жильем только граждан, уволенных с военной службы, необходимо еще 15 лет действия Программы[172].

Вместо Программы постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2003 г. № 700 утверждена подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты» на 2004—2010 гг., которая входит в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 гг. (далее — Подпрограмма).

7 октября 2004 г. Правительством Российской Федерации принято постановление «О некоторых вопросах по реализации подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» на 2004—2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы» № 522. Постановлением утверждены новые

---

[168] Действует в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 315.

[169] См.: Такая длинная очередь … // Красная звезда. — 1999. — 18 марта.

[170] См.: Независимое военное обозрение. — 2000. — № 10. — С. 3.

[171] См. ст. 103 Федерального закона «О федеральном бюджете на 2000 год».

[172] См.: *Никифоров С.В.* ГЖС: необходимость или выход // Вкладка в журнал «Право в Вооруженных Силах». — 2003. — № 8.

Правила выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов в рамках реализации указанной Подпрограммы (далее — Правила), в которой появилось немало новых норм, касающихся условий реализации права на жилищный сертификат.

Порядок участия в подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты»Порядок участия в подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты»

Участники Подпрограммы. Участие в Подпрограмме является добровольным. Право на получение безвозмездных субсидий имеют признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий:

— военнослужащие, подлежащие увольнению с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

— граждане, уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более;

— граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков.

Кроме вышеуказанных категорий граждан, теперь право на получение сертификата получили также и признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий:

— члены семей военнослужащих, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) в период прохождения военной службы. При этом вдовы (вдовцы) военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы по контракту, имеют право на получение субсидии до повторного вступления в брак;

— члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более. При этом за вдовами (вдовцами) указанных граждан право на получение субсидии сохраняется до повторного вступления в брак (п. 4 Правил).

Члены семей погибших (умерших) военнослужащих получат право на сертификат только в том случае, если эти военнослужащие были уволены с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями и общая продолжительность их военной службы в календарном исчислении составляет 10 лет и более.

Подпрограмма предусматривает специальные случаи признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Применительно к Подпрограмме основаниями для признания в установленном порядке граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий по причине отсутствия жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации и за ее пределами являются:

— отсутствие жилого помещения;

— проживание в общежитии и служебном жилом помещении при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания;

— проживание на условиях поднайма при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания.

Размер безвозмездной субсидии, предоставляемой гражданам указанных категорий, принявшим решение участвовать в Подпрограмме, за счет средств федерального бюджета, составляет 100 % расчетной стоимости приобретения жилья по социальной норме площади жилья, установленной для семей разной численности.

С принятием новых Правил изменился расчет размера субсидии для приобретения жилья на территории отдельных субъектов Российской Федерации. Теперь будут применяться повышающие коэффициенты к нормативу стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации:

— для субъектов Российской Федерации, расположенных на территории Дальневосточного экономического района, для городов Москвы и Санкт-Петербурга, а также для Московской области — 1, 2;

— для субъектов Российской Федерации, расположенных на территории Западно-Сибирского экономического района, и Свердловской области — 1,15;

— для субъектов Российской Федерации, расположенных на территории Западно-Сибирского экономического района, и Калининградской области — 1,1.

Средняя рыночная стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации будет устанавливаться по Методике определения средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья для расчета размера безвозмездных субсидий и ссуд, предоставляемых за счет средств федерального бюджета всем категориям граждан на приобретение жилых помещений, утвержденной постановлением Госкомитета России по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 31 марта 2004 г. № 44/1.

Норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации, используемый при расчете указываемого в государственном жилищном сертификате размера субсидий, предоставляемых гражданам — участникам Подпрограммы, за счет средств федерального бюджета, определяется 1 раз в полугодие Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации в соответствии с утвержденной им методикой и на основании информации, предоставляемой Федеральной службой государственной статистики и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Акты Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации об определении указанного норматива подлежат опубликованию за месяц до начала очередного полугодия (подп. «а» п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 7 октября 2004 г. № 522).

Порядок действий. Граждане — участники Подпрограммы имеют право приобрести на первичном или вторичном рынках жилья у любых физических или юридических лиц жилые помещения (в том числе индивидуальный жилой дом, часть дома), отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроенные применительно к условиям населенных пунктов (в том числе в сельской местности), выбранных для постоянного проживания.

Граждане — участники Подпрограммы могут также приобретать жилье, соответствующее установленным требованиям к жилым помещениям для постоянного проживания, только за счет средств безвозмездной субсидии без привлечения собственных или кредитных ресурсов. При этом размер приобретаемого жилого помещения (в расчете на одного члена семьи) не может быть ниже нормы постановки на учет на улучшение жилищных условий, установленной в месте расположения жилья.

Подпрограммой предусмотрено, что безвозмездная субсидия на приобретение жилья предоставляется в виде денежной суммы, размещенной на банковском счете получателя субсидии, которая используется на оплату стоимости приобретения жилья.

Субсидия предоставляется владельцу сертификата в безналичном порядке путем зачисления средств федерального бюджета на его банковский счет, открытый в кредитной организации, участвующей в реализации Подпрограммы (далее — банк).

Владелец сертификата в течение 2 месяцев с даты выдачи сертификата для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета сдает сертификат в банк по месту приобретения жилья или по месту своего пребывания.

Представление сертификата в банк по истечении 2-месячного срока с даты выдачи сертификата не допускается. По истечении указанного срока владелец сертификата вправе обратиться в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата в порядке, предусмотренном п. 34 Правил.

Банк при предъявлении сертификата его владельцем заключает с ним договор банковского счета и открывает на его имя банковский счет для учета средств субсидии.

Банк при открытии банковского счета проверяет соответствие данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в документе, удостоверяющем личность владельца сертификата, а также срок действия сертификата.

В случае выявления несоответствий в оформлении сертификата банк возвращает сертификат его владельцу.

Сертификат не принимается банком по истечении 2 месяцев с даты его выдачи.

В договоре банковского счета оговариваются основные условия обслуживания банковского счета, порядок взаимоотношений банка и владельца сертификата, на чье имя открыт банковский счет (далее — распорядитель счета), а также порядок перевода банковского счета. В договоре банковского счета может быть указано доверенное лицо по распоряжению указанным счетом. В этом договоре банку может быть предоставлено право на перечисление поступивших на банковский счет распорядителя счета средств в счет оплаты договора на жилое помещение.

Договор банковского счета заключается на срок действия сертификата и может быть расторгнут в течение срока действия договора по письменному заявлению распорядителя счета. В случае досрочного расторжения договора банк выдает распорядителю счета соответствующую справку. Сертификат, сданный его владельцем в банк, после заключения договора владельцу сертификата не возвращается.

В случае заключения договора банковского счета не по месту приобретения жилого помещения на территории субъекта Российской Федерации, указанного в сертификате, распорядитель счета до приобретения жилого помещения в соответствии с условиями п. 40 Правил должен представить в банк по месту приобретения жилья ранее заключенный договор. Банк в установленном им порядке осуществляет перевод банковского счета или заключает с распорядителем счета новый договор банковского счета. При этом срок действия нового договора банковского счета ограничивается сроком действия ранее заключенного договора банковского счета.

В договоре банковского счета может быть предусмотрено, что по соглашению сторон открытие банковского счета и операции по его переводу осуществляются за счет средств распорядителя счета.

Банк ежемесячно, по состоянию на 1-е число месяца, представляет в 3-дневный срок государственному заказчику Подпрограммы информацию о фактах заключения договоров банковского счета с владельцами сертификатов, об отказе в заключении договоров, об их расторжении, в том числе без зачисления средств субсидии, и о переводе банковского счета.

Государственные жилищные сертификаты. В соответствии с подпрограммой «Государственные жилищные сертификаты» право на получение и использование безвозмездной субсидии на приобретение жилья подтверждается государственным жилищным сертификатом — свидетельством о предоставлении безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Государственный жилищный сертификат — именной документ, выдаваемый один раз, подтверждающий право гражданина — участника Подпрограммы на получение безвозмездной субсидии, которая может быть использована им только на приобретение жилья.

В соответствии с Правилами сертификаты выпускаются государственным заказчиком Подпрограммы. Форма бланка сертификата и порядок его заполнения утверждаются государственным заказчиком Подпрограммы по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации и Министерством обороны Российской Федерации. Государственный заказчик Подпрограммы определяет порядок получения, учета, хранения и уничтожения бланков сертификатов (п. 3).

Срок действия сертификата составляет 9 месяцев с даты его выдачи, указываемой в сертификате. Датой выдачи сертификата является дата его подписания уполномоченным должностным лицом органа, осуществляющего выдачу сертификатов.

Изготовление бланков сертификатов осуществляется за счет средств федерального бюджета, предусматриваемых на финансирование Подпрограммы.

Порядок получения, учета, хранения и уничтожения бланков сертификатов, выдаваемых гражданам — участникам Подпрограммы, утвержден приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 5 ноября 2004 г. № 197.

Бланки сертификатов выпускаются государственным заказчиком Подпрограммы — Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Заказ на изготовление и получение бланков сертификатов от изготовителя осуществляется государственным учреждением «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» (далее — ГУ «Объединенная дирекция»).

Порядок заполнения бланков государственных жилищных сертификатов, выдаваемых гражданам — участникам Подпрограммы, утвержден приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее — Агентство) от 18 ноября 2004 г. № 221.

Заполнение (оформление) бланка сертификата производится рукописным способом либо с использованием технических средств (пишущих машин, компьютеров).

При заполнении сертификата рукописным способом запись производится разборчивым почерком чернилами или пастой синего либо черного цвета. В случае применения технических средств краситель или порошок должен быть черного цвета. Помарки и подчистки не допускаются.

Лицевая сторона бланка сертификата заполняется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выдачу сертификатов. Графы корешка сертификата заполняются аналогично заполнению лицевой стороны бланка сертификата.

Оборотная сторона бланка сертификата заполняется органом, осуществляющим вручение сертификата. Оборотная сторона корешка сертификата заполняется от руки разборчивым почерком. Совершеннолетние члены семьи владельца сертификата подтверждают личной подписью факт своего ознакомления с условиями Подпрограммы и правильность внесения сведений, содержащихся в сертификате. При невозможности прибытия к месту вручения сертификата совершеннолетних членов семьи владельца сертификата допускается предоставление ими на основании нотариальной доверенности права уполномоченному лицу расписаться за ознакомление с условиями Подпрограммы и сведениями, содержащимися в сертификате. Незаполненные строки таблицы заполняются прочерками.

При замене бланка сертификата орган исполнительной власти, осуществляющий выдачу сертификатов, на бланке нового сертификата, оформленного в соответствии с указанным порядком, в правом верхнем углу делает отметку: «Взамен сертификата серия ____ номер ___ _____».

Доведение бланков сертификатов до органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная служба (служба) (далее — органы исполнительной власти), осуществляется на основании приказа Агентства о выпуске сертификатов. ГУ «Объединенная дирекция» в 3-дневный срок с даты соответствующего приказа Агентства направляет бланки сертификатов в органы исполнительной власти, осуществляющие выдачу сертификатов. Доведение бланков сертификатов осуществляется ГУ «Объединенная дирекция» по накладным в случае получения бланков сертификатов представителями органов исполнительной власти или по описи в случае доведения бланков сертификатов через фельдъегерскую службу.

ГУ «Объединенная дирекция» обеспечивает хранение бланков сертификатов до передачи их органам исполнительной власти в порядке, предусмотренном для хранения бланков строгой отчетности. Органы исполнительной власти с момента получения бланков сертификатов до их передачи органам местного самоуправления или иным органам, осуществляющим вручение сертификатов гражданам — участникам Подпрограммы, обеспечивают их хранение в порядке, предусмотренном для хранения бланков строгой отчетности. Органы местного самоуправления или иные органы, осуществляющие вручение сертификатов гражданам — участникам Подпрограммы, обеспечивают хранение заполненных сертификатов в порядке, предусмотренном для хранения бланков строгой отчетности. Не допускается хранение незаполненных бланков сертификатов в органе местного самоуправления или ином органе, осуществляющем вручение сертификатов гражданам — участникам Подпрограммы. Корешки сертификатов, врученных гражданам — участникам Подпрограммы, хранятся в учетных делах граждан — получателей сертификатов вместе с документами, послужившими основанием для выдачи сертификата (в учетном деле гражданина — участника Подпрограммы).

Бланки сертификатов списываются с учета в ГУ «Объединенная дирекция» и органах исполнительной власти путем направления их на выдачу (вручение) или составления акта на уничтожение испорченных бланков. Испорченные бланки сертификатов подлежат уничтожению органами исполнительной власти, получившими бланки сертификатов, в установленном порядке методом сожжения или механического измельчения. Уничтожению подлежат бланки сертификатов, которые не могут быть использованы для вручения гражданам — участникам Подпрограммы. Уничтожение бланков осуществляется на дату закрытия реестров выданных сертификатов.

Порядок расчета субсидии. Размер субсидии рассчитывается органом исполнительной власти, осуществляющим выдачу сертификата, указывается в сертификате и является неизменным на весь срок действия сертификата.

Расчет субсидии производится на дату выдачи сертификата. Средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья определяется ежеквартально Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике на основании данных, представленных Государственным комитетом Российской Федерации по статистике и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, и публикуется в средствах массовой информации.

Для расчета размера субсидии социальная норма общей площади жилого помещения устанавливается в размере 33 кв. м — для одиноких граждан, 42 кв. м — на семью из 2 человек и по 18 кв. м на каждого члена семьи при составе семьи 3 человека и более.

Гражданам, имеющим в соответствии с п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» право на дополнительную общую площадь жилого помещения, расчет размера субсидии производится с учетом нормы дополнительной общей площади жилого помещения в размере 15 кв. м.

Указанное нововведение реализует права граждан, имеющих право на дополнительную общую площадь жилого помещения от 15 до 25 кв. м (п. 8 ст. 15 вышеназванного Закона). Ранее действовавший порядок предусматривал расчет размера субсидии только исходя из состава семьи.

Правилами определен особый подход в определении членов семьи гражданина — участника Подпрограммы. Абзацем 5 п. 8 Правил определено, что к членам семьи гражданина (применительно к Подпрограмме) относятся совместно с ним проживающие супруга (супруг), их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица учитываются в расчете размера субсидии при условии признания их в судебном порядке членами его семьи.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 22 своего постановлении «О некоторых вопросах применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службы и статусе военнослужащих» от 14 февраля 2000 г. № 9 разъяснил, что при решении вопроса о том, кого следует относить к членам семьи военнослужащего, имеющим право на обеспечение жильем, следует исходить из положений ст. 53 ЖК РСФСР (ст. 69 ЖК РФ). А указанная норма ЖК РСФСР к членам семьи нанимателя относит супруга нанимателя, их детей и родителей. Определено также, что другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные граждане могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство (по ЖК РФ — если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи). Необходимость признания их членами семьи в судебном порядке закон не устанавливает.

Право на ГЖС и порядок оформления документов. Военнослужащие, подлежащие увольнению (увольняемые) с военной службы (службы) по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе (службе), приобретают право на получение сертификата за год до увольнения с военной службы (службы).

В общую продолжительность военной службы (службы) включается суммарная продолжительность военной службы по контракту и призыву, службы в органах внутренних дел Российской Федерации, в Государственной противопожарной службе Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, учреждениях и органах уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации (Федеральной службы исполнения наказаний), содержащихся за счет средств федерального бюджета.

В первую очередь сертификаты предоставляются гражданам, указанным в п. 4 Правил, не имеющим жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации и признанным в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Выдачу сертификатов осуществляют федеральные органы исполнительной власти, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная служба (служба) (далее — федеральные органы исполнительной власти), и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Размер субсидии рассчитывается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (далее — органы исполнительной власти), указывается в сертификате и является неизменным на весь срок его действия. Расчет размера субсидии производится на дату выдачи сертификата.

Для участия в Подпрограмме граждане, указанные в п. 4 Правил, подают в органы местного самоуправления или соответствующие воинские части, организации, учреждения федеральных органов исполнительной власти (далее — подразделения), в которых они состоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, заявление (рапорт) на участие в Подпрограмме по форме согласно приложению № 1 со следующими документами:

а) справка об общей продолжительности военной службы (службы) соответственно из воинской части, органа внутренних дел Российской Федерации, органа уголовно-исполнительной системы Федеральной службы исполнения наказаний, органа Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий — для военнослужащих (сотрудников), из военного комиссариата — для граждан, уволенных с военной службы (службы);

б) выписка из приказа об увольнении с военной службы (службы) с указанием основания увольнения — для граждан, уволенных с военной службы (службы);

в) справка о проживании на территории закрытого военного городка или поселка — для граждан, проживающих на территории закрытого военного городка или поселка;

г) выписка из решения органа по учету и распределению жилья о постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Органы исполнительной власти организуют работу по проверке указанных документов и содержащихся в них сведений.

Представленные документы и содержащиеся в них сведения подлежат проверке соответственно органами местного самоуправления или подразделениями. По результатам проверки принимается решение о включении либо об отказе во включении заявителя в число граждан — участников Подпрограммы. О принятом решении заявитель уведомляется в установленном порядке.

Основаниями для отказа во включении заявителя в число граждан — участников Подпрограммы являются:

а) несоответствие заявителя требованиям, указанным в п. 4 Правил;

б) непредставление или неполное представление документов, указанных в Правилах;

в) недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

г) ранее реализованное право на улучшение жилищных условий с использованием сертификата.

Повторное обращение с заявлением (рапортом) на участие в Подпрограмме допускается после устранения указанных оснований для отказа во включении заявителя в число граждан — участников Подпрограммы (п. 12 Правил).

Для включения в список граждан, изъявивших желание получить сертификат в планируемом году, гражданин — участник Подпрограммы, состоящий в очереди на улучшение жилищных условий в органе местного самоуправления, в период с 1 января по 1 июля года, предшествующего планируемому, представляет в этот орган следующие документы:

а) заявление о выделении сертификата в планируемом году;

б) справка из органа по учету и распределению жилья о том, что он состоит на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Принятие органом местного самоуправления указанного заявления после 1 июля года, предшествующего планируемому, не допускается.

Орган местного самоуправления осуществляет до 1 сентября года, предшествующего планируемому, проверку представленных документов, формирует список граждан, изъявивших желание получить сертификат в планируемом году, и представляет его в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Список формируется в той же хронологической последовательности, в какой каждый из граждан — участников Подпрограммы был поставлен на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Для включения в список граждан, изъявивших желание получить сертификат в планируемом году, гражданин — участник Подпрограммы, состоящий в очереди на улучшение жилищных условий в подразделениях, представляет рапорт (заявление) в порядке и сроки, устанавливаемые соответствующим федеральным органом исполнительной власти.

Федеральные органы исполнительной власти представляют до 1 октября года, предшествующего планируемому, государственному заказчику Подпрограммы сведения о количестве необходимых сертификатов на планируемый год.

Выписки из списка граждан — получателей сертификатов в планируемом году и списка граждан, включенных в резерв на получение сертификатов, доводятся до соответствующих органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления доводят до сведения граждан решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о включении их в указанные списки.

В отношении граждан, поставленных на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по причине отсутствия жилых помещений и включенных в указанные списки, направляются запросы в соответствующие подразделения о подтверждении факта сдачи этими гражданами жилого помещения.

Порядок и сроки формирования списка граждан — получателей сертификатов в планируемом году и списка граждан, включенных в резерв на получение сертификатов, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в подразделениях, в том числе граждан, утративших связь с соответствующими федеральными органами исполнительной власти и подлежащих отселению из закрытых военных городков и поселков, утверждаются федеральными органами исполнительной власти.

Включение кандидатов из числа военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации, увольняемых с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы, в списки на получение жилищных сертификатов производится в соответствии с Инструкцией о порядке формирования списков на получение государственных жилищных сертификатов и их выдачи в Министерстве обороны Российской Федерации, утвержденной приказом министра обороны Российской Федерации «О дополнительных мерах по обеспечению реализации президентской программы «Государственные жилищные сертификаты»» от 12 ноября 1999 г. № 354.

Порядок оформления и выдачи сертификатов определяется органами исполнительной власти, осуществляющими выдачу сертификатов.

Государственный заказчик Подпрограммы на основании заявок, представленных органами исполнительной власти, и с учетом графика выпуска и распределения государственных жилищных сертификатов издает приказ о выдаче сертификатов и в 3-дневный срок направляет соответствующее количество бланков сертификатов в органы исполнительной власти, которые осуществляют их выдачу.

Органы исполнительной власти в 2-месячный срок с даты получения бланков сертификатов производят их оформление на имя граждан — участников Подпрограммы и выдают сертификаты органам местного самоуправления и подразделениям для вручения гражданам — участникам Подпрограммы. В случае высвобождения по каким-либо основаниям сертификатов, предусматриваемых к выдаче гражданам — получателям сертификатов, они подлежат выдаче гражданам, включенным в резерв на получение сертификатов, в порядке их очередности.

Органы исполнительной власти вправе выдавать сертификаты только в пределах размера субсидий, установленного приказом государственного заказчика Подпрограммы для этого органа. При выявлении превышения размера субсидий по оформленным сертификатам над суммой, установленной указанным приказом, выписка из реестра выданных сертификатов возвращается органу исполнительной власти, а перечисление средств субсидии по сертификатам, включенным в эти выписки, не производится.

Орган исполнительной власти обязан в 3-дневный срок устранить допущенное превышение размера субсидии путем аннулирования выданных сертификатов на сумму превышения и представить новую выписку из реестра выданных сертификатов государственному заказчику Подпрограммы.

В случае выдачи органом исполнительной власти сертификатов на сумму меньше размера субсидий, установленного приказом государственного заказчика подпрограммы, этот орган ежемесячно, до 20-го числа, вправе направить государственному заказчику Подпрограммы заявку на дополнительный выпуск сертификатов на сумму в пределах остатка неиспользованных средств субсидий.

Заявка на дополнительный выпуск сертификатов также может быть представлена в случае, если владельцами сертификатов не были открыты в установленном порядке банковские счета, а также в случае закрытия банковского счета без зачисления на него средств субсидии. В этих случаях вместе с заявкой на дополнительный выпуск сертификатов государственному заказчику Подпрограммы представляются списки граждан, сертификаты которых подлежат исключению из единого реестра выданных сертификатов.

Государственный заказчик Подпрограммы на основании дополнительных заявок органов исполнительной власти ежемесячно, по состоянию на 20-е число, издает приказ о выдаче сертификатов на сумму в пределах остатка неиспользованных средств субсидий.

Вручение сертификатов гражданам — участникам Подпрограммы осуществляется органами местного самоуправления или подразделениями по месту учета граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, если иное не установлено органом исполнительной власти. Факт получения сертификата гражданином — участником Подпрограммы подтверждается его подписью (подписью уполномоченного им лица) в книге учета выданных сертификатов (п. 31 Правил).

В случае если гражданин — получатель сертификата проживает на служебной жилой площади или в жилом помещении на территории закрытого военного городка или поселка, при вручении сертификата от него истребуется обязательство о сдаче жилого помещения по форме согласно приложению № 5 Правил (в 2 экземплярах).

Один экземпляр обязательства подшивается в учетное дело гражданина, другой экземпляр направляется в соответствующий орган исполнительной власти.

При получении сертификата гражданин — участник Подпрограммы информируется о порядке и условиях получения субсидии по этому сертификату.

Для получения сертификата гражданин — участник Подпрограммы представляет следующие документы:

а) заявление на получение сертификата по форме согласно приложению № 6 Правил;

б) паспорт гражданина Российской Федерации и паспорта или иные документы, удостоверяющие личность членов его семьи;

в) справка квартирно-эксплуатационного органа о сдаче жилья по последнему месту военной службы (службы) — для граждан, не имеющих жилых помещений для постоянного проживания, или оформленное в установленном порядке обязательство о сдаче занимаемой жилой площади;

г) выписка из домовой книги по месту регистрации;

д) копия финансового лицевого счета занимаемого жилого помещения по месту регистрации;

е) документы, подтверждающие родственные отношения заявителя и лиц, указанных им в качестве родителей, супруга (супруги), детей;

ж) документы, подтверждающие признание членами семьи заявителя иных лиц, указанных заявителем в качестве таковых.

В случае непредставления или неполного представления указанных документов сертификат не выдается.

При наличии у владельца сертификата обстоятельств, потребовавших *замены выданного сертификата*, он обращается в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата с указанием обстоятельств, потребовавших его замены, и приложением документов, подтверждающих эти обстоятельства.

Решение о замене сертификата принимается органом исполнительной власти, выдавшим сертификат, в течение 30 дней с даты получения заявления. Оформление и выдача нового сертификата органом исполнительной власти осуществляется в порядке и с учетом сроков, установленных п. 25 Правил.

Расчет размера субсидии при выдаче нового сертификата производится исходя из норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации, действовавшего на дату выдачи сертификата, подлежащего замене, за исключением случаев замены сертификата в связи со смертью владельца сертификата (члена его семьи).

В случае смерти владельца сертификата член его семьи, действующий на основании нотариально заверенной доверенности других совершеннолетних членов семьи, обращается в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата. При принятии органом исполнительной власти решения о замене сертификата расчет размера субсидии производится исходя из норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации, действующего на дату выдачи нового сертификата.

В случае смерти члена семьи владельца сертификата владелец сертификата обращается в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата. При этом его замена и расчет размера субсидии производятся в порядке, предусмотренном для замены сертификата в случае смерти его владельца.

Срок действия сертификата, выданного в порядке замены, составляет 6 месяцев, за исключением случая, когда замена произведена в связи со смертью владельца (члена семьи) сертификата. В этом случае срок действия сертификата составляет 9 месяцев.

Распорядитель счета имеет право приобрести на первичном или вторичном рынке жилья на территории субъекта Российской Федерации, указанного в сертификате, у любых физических и юридических лиц (одного или нескольких)

жилое помещение, в том числе индивидуальный жилой дом (часть дома), одну или несколько квартир (комнат), отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенное применительно к условиям населенного пункта, в том числе в сельской местности, выбранного для постоянного проживания.

Указанное жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи, указанных в сертификате.

Распорядитель счета имеет право приобрести жилое помещение не только в пределах средств субсидии, но и с использованием собственных и/или заемных (кредитных) средств.

Распорядитель счета для оплаты приобретаемого жилья в течение срока действия договора банковского счета представляет в банк по месту приобретения жилья договор банковского счета, договор (договоры), явившийся (явившиеся) основанием для государственной регистрации права на приобретаемое жилое помещение (жилые помещения) (далее — договор на жилое помещение), и свидетельство (свидетельства) о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (жилые помещения) (далее — свидетельство).

При приобретении 2 и более жилых помещений договоры на их приобретение и свидетельства должны представляться в банк одновременно.

Одновременно распорядитель счета дает банку распоряжение на перечисление средств со своего банковского счета в счет оплаты договора на жилое помещение, если таковое не предусмотрено условиями договора банковского счета.

В договоре на жилое помещение должны быть указаны реквизиты сертификата (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший сертификат) и банковского счета, с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого на основании договора на жилое помещение.

В случае если стоимость приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) превышает размер субсидии, указанный в сертификате, в договоре может быть определен порядок уплаты недостающей суммы.

Банк в течение 3 банковских дней с даты получения документов осуществляет их проверку и принимает договор на жилое помещение для оплаты. Допускается принятие договора на жилое помещение для оплаты в случае, если стоимость приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) ниже размера субсидии, указанного в сертификате.

Оригиналы договора на жилое помещение и свидетельства (свидетельств) хранятся в банке до перечисления средств лицу (лицам), указанному в договоре на жилое помещение, или до отказа от такого перечисления и затем возвращаются распорядителю счета.

Отказ банка в приеме договора на жилое помещение для оплаты или отказ банка от оплаты выдается распорядителю счета в письменной форме с указанием причин отказа. При этом документы, принятые банком для проверки, возвращаются.

Банк в течение одного банковского дня после принятия решения о приеме договора на жилое помещение для оплаты направляет государственному заказчику Подпрограммы по согласованной с ним форме заявку на перечисление средств федерального бюджета в счет оплаты договора на жилое помещение.

Государственный заказчик Подпрограммы в течение 5 рабочих дней после получения от банка заявки на перечисление средств проверяет ее на соответствие данным, содержащимся в едином реестре выданных сертификатов, и при их соответствии перечисляет средства субсидии банку. При несоответствии данных перечисление средств субсидии не производится, о чем государственный заказчик Подпрограммы в указанный срок уведомляет банк.

Государственный заказчик Подпрограммы вправе передать указанные полномочия подведомственному ему государственному учреждению.

В случае приобретения распорядителем счета жилого помещения (жилых помещений) за счет кредитных (заемных) средств кредитных организаций, иных организаций и/или физических лиц допускается перечисление средств субсидии кредитным организациям в счет погашения основной ссудной задолженности по кредиту, полученному в кредитной организации на эти цели, а также возврата организации (физическому лицу) займа, оформленного в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Допускается оплата за счет и в пределах средств выделенной субсидии услуг по подбору жилья и оформлению правоустанавливающих документов, если требования по оплате указанных услуг предусмотрены в договоре на жилое помещение.

По соглашению сторон договор банковского счета может быть продлен в случае, если:

а) до истечения срока действия договора банковского счета банк принял договор на жилое помещение для оплаты, но его оплата не произведена;

б) в банк до истечения срока действия договора банковского счета представлена расписка органа юстиции, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении им документов для государственной регистрации прав с указанием сроков оформления государственной регистрации. В дальнейшем договор на жилое помещение и свидетельство должны быть представлены в банк не позднее 2 рабочих дней после срока, предусмотренного в расписке указанного органа юстиции, а принятие банком договора на жилое помещение для оплаты осуществляется в порядке, установленном п. 4.2 Правил.

Субсидия считается предоставленной гражданину — участнику Подпрограммы с момента перечисления банком зачисленных на его банковский счет средств федерального бюджета в виде субсидии в счет оплаты жилья, приобретаемого по договору на жилое помещение, представленному распорядителем счета.

Последующее улучшение жилищных условий граждан — участников Подпрограммы осуществляется на общих основаниях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сертификаты, находящиеся в банке, погашаются банком в устанавливаемом им порядке. Погашенные сертификаты подлежат хранению в течение 3 лет. Сертификаты, не предъявленные в банк в порядке и сроки, которые установлены Правилами, считаются недействительными.

Вопросы налогообложенияВопросы налогообложения

Письмом Госналогслужбы России «О порядке налогообложения безвозмездной субсидии, предоставляемой гражданам на приобретение жилья в соответствии с федеральной целевой программой «Государственные жилищные сертификаты» от 8 апреля 1998 г. № СШ-6-08/234@ разъяснено, что безвозмездная субсидия, предоставляемая в порядке и на условиях, определенных федеральной целевой программой, не подлежит налогообложению. В совокупный доход, полученный физическими лицами в налогооблагаемый период, не включаются все виды установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями органов местного самоуправления компенсационных выплат физическим лицам в пределах норм, утвержденных законодательством, связанных с бесплатным предоставлением жилых помещений и коммунальных услуг.

Если гражданин приобретает жилье свыше стоимости, покрываемой безвозмездной субсидией, с привлечением собственных средств или средств банковского кредита, то льгота предоставляется в пределах сумм, подлежащих исключению из облагаемого налогом дохода.

Правовая неотложка

Что такое государственный жилищный сертификат?

Государственный жилищный сертификат (далее — сертификат) — именное свидетельство, удостоверяющее право его владельца на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилья. Обязательными атрибутами оформленного сертификата являются:

— фамилия, имя и отчество его владельца;

— наименование субъекта Российской Федерации, в котором владелец сертификата собирается приобрести жилье;

— размер субсидии.

Что необходимо знать военнослужащему о жилищных сертификатах?

Основные положения подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» (далее — Подпрограмма):

— порядок выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов, выделяемых военнослужащим, гражданам, уволенным с военной службы, а также гражданам, подлежащим переселению из закрытых и обособленных военных городков;

— порядок формирования списков на получение государственных жилищных сертификатов и их выдачи, который утверждается федеральным органом исполнительной власти, в котором граждане проходят военную службу;

— перспективы приобретения жилья в избранном месте жительства на условиях, определенных Подпрограммой (рыночная стоимость жилья, наличие готовых квартир, рынок недвижимости), возможности трудоустройства и другие вопросы, связанные с постоянным проживанием.

Кроме того, военнослужащий должен знать следующее:

— он принимает участие в Подпрограмме на добровольной основе;

— он имеет право приобретать готовые для заселения жилые помещения на первичном и вторичном рынках жилья у любых физических и юридических лиц;

— сертификат выдается только один раз. Повторная выдача сертификата одному и тому же военнослужащему не предусматривается;

— сертификат не подлежит передаче другому лицу.

Каковы действия военнослужащего по приобретению жилья?

1. Зарегистрировать сертификат в рабочей группе администрации субъекта Российской Федерации по избранному месту жительства.

2. Сдать зарегистрированный сертификат в отобранный по конкурсу для участия в Подпрограмме банк (отделение Сбербанка России по избранному месту жительства). Банк открывает блокированный целевой счет на имя владельца сертификата и заключает с ним договор на открытие и обслуживание этого счета. В договоре оговариваются основные условия и порядок взаимоотношений банка и владельца сертификата. Одновременно рассматриваются возможности предоставления банком долгосрочного кредита на приобретение жилья, а также другие вопросы, связанные с исполнением сторонами порядка приобретения жилья. Один экземпляр договора вручается владельцу сертификата.

3. Выбрать конкретный вариант решения своей жилищной проблемы, для чего необходимо:

— изучить на месте фактический рынок недвижимости готового жилья и конкретные предложения продавцов жилья, а также их юридическую состоятельность (наличие лицензии на риелторскую деятельность; время работы на рынке недвижимости; уставные документы; финансовый оборот за прошедший год; справки из налоговых органов об исполнении налогов; документы, подтверждающие права собственности на реализуемое жилье, и др.);

— заключить договор купли-продажи (для безопасности рекомендуется это делать через риелторские фирмы или удостоверять его у нотариуса);

— при желании выбрать соответствующую риелторскую фирму и дать ей поручение (заключив отдельный договор) на юридическое сопровождение реализации сертификата.

4. Представить на проверку в банк договор купли-продажи.

5. Для перечисления средств с блокированного целевого счета продавцу жилья военнослужащий дает поручение банку. При этом указанное поручение целесообразно давать при наличии передаточного акта на получение жилья, зарегистрированного установленным порядком.

6. Военнослужащий может обратиться к представителю генерального управляющего Подпрограммой в регионе, который осуществляет:

— предоставление информации об условиях и порядке реализации Подпрограммы на территории субъекта Российской Федерации;

— оказание практической помощи военнослужащим в решении вопросов, возникающих в ходе реализации сертификатов;

— выполнение по поручению военнослужащих любых действий, связанных с получением и оформлением жилой площади, в том числе страхование рисков.

Адрес: 119034, Москва, ул. Пречистенка, д. 5а, приемная генерального управляющего подпрограммой «Государственные жилищные сертификаты» Военно-страховой компании; тел./факс: 926-45-98.

Рабочая группа Министерства обороны Российской Федерации по работе с ГЖС: тел. (095) 296-64-47; факс: (095) 293-87-33.

Считаются ли дети старше 18 лет (обучающиеся в образовательных учреждениях профессионального образования по очной форме обучения — старше 23 лет) членами семьи военнослужащего, имеющего право на получение государственного жилищного сертификата, т. е. могут ли они быть обеспечены постоянным жильем по указанной форме?

Состав членов семьи военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, установленный п. 5 ст. 2 Федерального закона «О статусе военнослужащих», учитывается при предоставлении льгот, гарантий и компенсаций только в том случае, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. В указанном случае иное предусмотрено ст. 69 ЖК РФ, согласно которой к членам семьи гражданина (в том числе и военнослужащего, гражданина, уволенного с военной службы, и членов их семей), нуждающегося в получении жилых помещений, относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Если же ранее указанные дети на момент получения сертификата не вселены в качестве членов семьи, не ведут совместное хозяйство, они не могут быть признаны в качестве членов семьи военнослужащего или гражданина, уволенного с военной службы.

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащихНакопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих

Основные положения концепции функционирования накопительной системы обеспечения жильем военнослужащих и членов их семей были разработаны в соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 18 июня 2001 г. № Пр-1106 (протокол совещания членов Совета Безопасности Российской Федерации от 11 мая 2001 г.) и поручением Председателя Правительства Российской Федерации от 5 июля 2001 г. № МК-П4-11817 с учетом решений Правительственной комиссии по социальным вопросам военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей от 29 мая 2002 г. и от 17 июля 2002 г.

Суть концепции сводится к следующему. Основной целью перехода к накопительной системе является своевременное обеспечение жильем для постоянного проживания военнослужащих, для чего необходимо решить задачи по обеспечению устойчивого бюджетного финансирования накопительных взносов, по разработке и внедрению эффективного механизма сбережения и прироста накоплений, позволяющего обеспечить обязательность выплат на приобретение жилья.

Концепция обеспечения военнослужащих жильем через накопительно-ипотечную систему реализована в Федеральном законе «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20 августа 2004 г. № 11-ФЗ, анализ которой проведен во втором разделе настоящего издания.

Расчетный срок накопления средств, достаточных для приобретения жилья по социальной норме, составляет 15—20 лет в зависимости от условий прохождения службы. Накопительные выплаты рассчитываются исходя из социальной нормы площади жилья, численного состава семьи и средней стоимости одного квадратного метра жилья в России, определяемой Госстроем России на дату выплаты военнослужащему при его увольнении. При этом учитываются выслуга лет военнослужащего и право на дополнительную площадь, а также выслуга лет в льготном исчислении.

Практическая реализация накопительной системы предусматривает два этапа. Первый этап — первоначальное накапливание финансовых средств. На первом этапе выплаты для приобретения жилья в рамках накопительной системы производятся только в случаях увольнения военнослужащих по организационно-штатным мероприятиям и состоянию здоровья при наличии календарной выслуги 10 лет и более. Второй этап — период, позволяющий производить выплаты за счет накопленных на целевых счетах средств.

Важным социальным признаком, отличающим накопительную систему обеспечения жильем военнослужащих от существующей является то, что средства на приобретение жилья будут предоставляться с учетом выслуги лет в

льготном исчислении и применения прогрессивной шкалы накопления средств при продолжении службы более 20 лет.

По предварительным расчетам период для накопления средств, достаточных для приобретения жилья по социальной норме, составляет 15—20 лет, в течение которых должна быть накоплена сумма, равная стоимости жилья общей площадью 65 кв. м. Данная цифра определялась исходя из расчета среднего состава семьи военнослужащего — 3,6 человека и социальной нормы площади жилья — 18 кв. м на одного человека. Предположительно 75—80 % этой суммы накапливается за счет регулярных перечислений, а 20—25 % — за счет инвестиционного дохода. В результате получается, что размер ежегодных перечислений на одного военнослужащего должен соответствовать стоимости 2,6—2,7 кв. м.

Глава 3. Жилищные права граждан, уволенных с военной службы не по «льготным» основаниям Глава 3. Жилищные права граждан, уволенных с военной службы не по «льготным» основаниям

В предыдущей главе были рассмотрены формы решения жилищных проблем военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, имеющих в соответствии с законодательством право на льготы в жилищной сфере. К ним относятся граждане, уволенные с военной службы по основаниям, указанным в приказе соответствующего должностного лица об увольнении конкретного военнослужащего с военной службы: по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями.

Граждане, уволенные с военной службы по иным основаниям, в том числе не имеющие жилья или нуждающиеся в улучшении жилищных условий, прав на льготы, предусмотренные Федеральным законом «О статусе военнослужащих» и иными нормативными правовыми актами в жилищной сфере, не имеют, и, таким образом, решение их жилищных проблем происходит в обычном порядке, как для любого другого гражданина Российской Федерации.

Какие же возможности для решения проблем, связанных с получением постоянного жилья, имеют указанные категории граждан?

Во-первых, при наличии перечисленных предпосылок данные граждане могут быть поставлены на учет нуждающихся в жилых помещениях и в порядке очередности (при наличии оснований — в первоочередном или внеочередном порядке) получить бесплатное жилье по договору социального найма из государственного или муниципального жилищного фонда.

Во-вторых, граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в ЖСК (ЖК) и получить в нем квартиру.

В-третьих, граждане, уволенные с военной службы не по «льготным» основаниям, могут воспользоваться правом на получение *безвозмездной субсидии* на строительство или приобретение жилья в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 августа 1996 г. № 937, которым утверждено Положение о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья.

В-четвертых, возможно получение жилья в государственном и муниципальном жилищном фонде по договору коммерческого найма.

Указанные граждане могут принять участие в долевом строительстве жилья, а также решить свои жилищные проблемы, участвуя в жилищно-накопительных кооперативах.

Обеспечение жильем по договору социального найма. Для получения жилья по договору социального найма, т. е. бесплатно, из государственного или муниципального жилищного фонда гражданин должен отвечать определенным условиям[173]:

1) нуждаться в жилых помещениях;

2) постоянно проживать в данном населенном пункте;

3) иметь определенный размер доходов на одного человека или отвечать иным установленным законом требованиям.

Только при наличии всех трех условий гражданин приобретает право быть поставленным на учет нуждающихся в жилых помещениях. Коротко остановимся на каждом из них.

Основания нуждаемости гражданина в улучшении жилищных условий изложены в гл. 1 второго раздела настоящего издания и каких-либо особенностей или отличий в отношении указанной категории граждан не имеют.

Право на получение жилого помещения в законе связывается с требованием о постоянном проживании гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий, в данном населенном пункте. ЖК РФ не предусматривает условий длительности постоянного проживания, однако они устанавливаются, как правило, местными Правилами (например, в Москве — 10 лет).

Размер доходов на одного человека как условие получения бесплатного жилья основывается на Конституции Российской Федерации, в которой записано, что бесплатно или за доступную цену жилище предоставляется

---

[173] Такой вывод можно сделать из совокупного анализа норм, закрепленных ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации, ч. 1 ст. 28 ЖК РСФСР, ст. 9 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

малоимущим[174] и иным указанным в законе гражданам (ч. 3 ст. 40). К последним граждане, уволенные с военной службы по указанным основаниям, не относятся, т. е. они должны быть признаны в качестве малоимущих граждан.

Субсидии на строительство или приобретение жилья. В соответствии с указанным Положением гражданам, уволенным с военной службы в запас или отставку независимо от оснований увольнения, не обеспеченным жильем за счет средств республиканского бюджета, могут предоставляться безвозмездные субсидии на строительство или приобретение жилья. Предоставление субсидий гражданам, уволенным с военной службы, осуществляется в местах их нового проживания. Размер предоставляемой субсидии составляет от 5 до 70 % средней рыночной стоимости строительства жилья или приобретения квартиры или индивидуального жилого дома, соответствующей социальной норме площади жилья для семьи, получающей субсидию, а также типовым потребительским качествам жилья. Размер субсидии определяется в зависимости от величины отношения месячного дохода на одного члена семьи к установленному минимальному размеру оплаты труда гражданина, получающего субсидию, и времени ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий в соответствии с таблицей, приведенной в приложении к Положению.

Субсидия может быть использована гражданами по их желанию:

— на приобретение готового жилья;

— на финансирование строительства индивидуального жилого дома в форме перечислений по индивидуальному графику за выполненный объем работ;

— на финансирование приобретения квартиры при участии в достройке многоквартирного дома высокой степени технической готовности (не менее 70 %).

Субсидия предоставляется на строительство жилья или приобретение квартиры или индивидуального жилого дома, соответствующего типовым потребительским качествам в данном регионе, по социальной норме площади жилья для семьи, получающей субсидию, но не более 18 кв. м общей площади на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 кв. м общей площади на семью из двух человек и 33 кв. м общей площади на одного человека.

Перечень и формы необходимых документов, представляемых гражданами при подаче заявок на получение субсидий, определены совместным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Министерства финансов Российской Федерации от 3 марта 1994 г. № БЕ-19-6/3. Перечень включает:

1. Предварительную заявку на получение субсидии на строительство или приобретение жилья (рассматривается в органе, предоставляющем субсидию, который принимает и в течение месяца сообщает заявителю решение о подтверждении его права на подачу заявления на получение субсидии, о необходимости представления дополнительной информации либо о мотивированном отказе в праве подачи заявления на получение субсидии).

2. Заявление на получение субсидии на строительство или приобретение жилья. Заявление рассматривается органом, предоставляющим субсидию, который принимает и сообщает заявителю решение либо о предоставлении субсидии с определением ее размера, либо о постановке на очередь для получения субсидии, либо о мотивированном отказе от предоставления или постановки на очередь для получения субсидии.

Решение органа, предоставляющего субсидию, может быть обжаловано в административном порядке вышестоящему органу или в судебном порядке.

3. Заявление о направлении платежей по субсидии (представляется в банк, уполномоченный органом, предоставляющим субсидию, после получения заявителем решения этого органа о предоставлении ему субсидии на строительство или приобретение жилья с определением ее размера).

4. Решение о предоставлении семье заявителя субсидии на строительство или приобретение жилья (в котором указываются величина субсидии, порядок осуществления платежей, наличие заключения банка о платежеспособности заявителя, оговаривается исключение семьи из числа очередников на улучшение жилищных условий).

Право гражданина на получение субсидии удостоверяется свидетельством о предоставлении безвозмездной субсидии, срок действия которого не должен превышать шести месяцев. Свидетельство является подтверждением того, что продавцу или застройщику жилья будет в установленном порядке перечислена предоставленная гражданину субсидия. Свидетельство дает право гражданину открыть в одном из уполномоченных банков именной блокированный целевой счет, предназначенный для зачисления субсидии в течение не более двух недель со дня открытия счета.

Уполномоченные банки отбираются по конкурсу в соответствии с утвержденным порядком.

Граждане, использовавшие выделенную субсидию, снимаются с учета по улучшению жилищных условий. Лицам, получившим субсидию, иные формы льготного финансирования (кредитования) строительства или приобретения жилья не предоставляются.

До получения жилья в постоянное пользование жилищные проблемы могут быть решены за счет временного жилья (например, по договору поднайма или заселения забронированного жилья) или жилья непостоянного пользования (служебная жилая площадь, общежитие, коммерческий наем).

Долевое строительство жилья регулируется Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

Указанный Закон регулирует отношения, связанные:

---

[174] Понятие малоимущих раскрыто ранее в тексте данного издания.

— с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее — участники долевого строительства);

— с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства;

— с установлением гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Участие в жилищных накопительных кооперативах также является одной из форм жилищного обеспечения граждан, регулируемой Федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ.

Указанный Закон определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан — своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан — членов жилищных накопительных кооперативов.

Глава 4. Жилищные права военнослужащих, проходивших военную службу на территориях иностранных государствГлава 4. Жилищные права военнослужащих, проходивших военную службу на территориях иностранных государств

Жилищные права военнослужащих — граждан Российской Федерации, проходивших военную службу в иностранных вооруженных силах и воинских формированияхЖилищные права военнослужащих — граждан Российской Федерации, проходивших военную службу в иностранных вооруженных силах и воинских формированиях

Вопрос обеспечения жилыми помещениями граждан, уволенных из вооруженных силах государств — участников Содружества Независимых Государств, и членов их семей, не имеющих жилья или нуждающихся в улучшении жилищных условий, был и остается в числе наиболее острых практически во всех государствах — участниках Содружества.

В соответствии с п. 3 ст. 2 Федерального закона «О статусе военнослужащих» за гражданами, проходившими военную службу в воинских частях Вооруженных Сил Союза ССР, других воинских формированиях Союза ССР и государств — участников Содружества Независимых Государств до принятия указанных воинских формирований под юрисдикцию Российской Федерации и перешедшими на военную службу в войска или иные воинские формирования, организации других государств, ранее входивших в состав Союза ССР, сохраняются льготы, гарантии и компенсации, предусмотренные указанным Федеральным законом, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, при условии заключения и ратификации в установленном порядке соответствующих международных договоров Российской Федерации.

На сегодняшний день в рамках Содружества Независимых Государств по данным вопросам заключены следующие международные договоры:

1. Соглашение между государствами — участниками Содружества Независимых Государств о социальных и правовых гарантиях военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей от 14 февраля 1992 г.[175] (далее — Соглашение от 14 февраля 1992 г.).

2. Соглашение об обеспечении жилыми помещениями военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей в государствах — участниках Содружества Независимых Государств от 28 марта 1997 г.[176] Соглашение не вступило в силу в связи с тем, что государствами — участниками этого Соглашения не выполнены необходимые внутригосударственные процедуры для вступления его в силу.

Таким образом, основным международным актом по вопросу обеспечения военнослужащих, увольняемых с военной службы из вооруженных сил государств — участников Содружества Независимых Государств, остается Соглашение от 14 февраля 1992 г.

В ст. 1 Соглашение от 14 февраля 1992 г. закрепило за военнослужащими государств — участников Содружества Независимых Государств сохранение уровня прав и льгот, установленных ранее законами и другими нормативными актами бывшего Союза ССР, в том числе и в вопросах обеспечения жильем, при этом особо оговорив, что односторонние ограничения указанных прав и льгот военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей не допускаются.

В ст. 2 Соглашения прямо предусматривается право проживания указанной категории лиц в занимаемых ими жилых помещениях. Кроме того, «военнослужащие после увольнения с военной службы, а также члены их семей имеют

---

[175] Подписано главами государств Азербайджанской Республики, Республики Армения, Республики Беларусь, Республики Казахстан, Кыргызской Республики, Республики Молдова, Российской Федерации, Республики Таджикистан, Туркменистана, Республики Узбекистан и Украины в г. Минске.

[176] Подписано главами государств Республики Армения (с учетом особого мнения), Республики Беларусь (с оговорками), Республики Казахстан, Кыргызской Республики, Российской Федерации, Республики Таджикистан в г. Москве.

право принимать гражданство государства пребывания, остаться на постоянное жительство на его территории или избрать другое место жительства».

В то же время ст. 3 Соглашения закрепляет следующее положение: «Государства Содружества обеспечивают жилыми помещениями военнослужащих и членов их семей, не имеющих жилья или нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством государства пребывания».

Нормы названного Соглашения не только сохраняют уровень прав и льгот, закрепленных ранее законами и другими нормативными актами бывшего Союза ССР для военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей, но и устанавливают для них в числе других право сохранять гражданство государства — участника Содружества (бывшей республики Союза ССР), которое они имели до поступления (призыва) на военную службу, после увольнения с военной службы принимать гражданство государства пребывания, оставаться на постоянное место жительства на его территории или избрать другое место жительства.

Другими словами, образовавшиеся государства взяли на себя обязательства по сохранению и обеспечению прав и законных интересов военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей, поступивших (призванных) на военную службу в Союзе ССР. В целях реализации взятых международных обязательств государства — участники Содружества в своих законах и иных нормативных актах, принятых после подписания вышеназванного Соглашения, устанавливающих порядок прохождения военной службы в вооруженных силах, определили переходный период.

В Российской Федерации первоначально переходный период был определен до 31 декабря 1994 г. (п. 2 постановления Верховного Совета Российской Федерации «О порядке введения в действие Закона Российской Федерации «О воинской обязанности и военной службе»»). Постановлением Верховного Совета Российской Федерации «О некоторых мерах, связанных с исполнением Закона Российской Федерации «О воинской обязанности и военной службе»» от 19 мая 1993 г. этот период был продлен до 31 декабря 1999 г. при условии заключения соответствующих двусторонних международных договоров.

Нормой, изложенной в п. 3 ст. 2 Федерального закона «О статусе военнослужащих», реализовано постановление Межпарламентской ассамблеи государств — участников Содружества Независимых Государств «О временном (до 2000 года) разрешении военнослужащим, имеющим иное гражданство, продолжать военную службу в государствах — участниках Содружества» от 23 мая 1993 г., в котором законодательным органам государств — участников Содружества было предложено внести необходимые изменения и дополнения в соответствующие нормативные правовые акты, определяющие на переходный период до 2000 г. порядок прохождения военной службы военнослужащими, имеющими гражданство одного из государств — участников Содружества, в других государствах — участниках Содружества на основании двусторонних соглашений.

Таким образом, на межгосударственном уровне были закреплены права военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей в вопросах обеспечения их жилыми помещениями в государствах — участниках Содружества. При этом решение данных вопросов осуществляется в соответствии с законодательством государства, в вооруженных силах которого проходят военную службу военнослужащие либо проживают лица, уволенные с военной службы, и члены их семей.

Реализуя положения вышеназванного Соглашения, а также п. 2 постановления VII Съезда народных депутатов Российской Федерации «О положении в Вооруженных Силах и военной политике Российской Федерации» от 7 декабря 1992 г. № 4049-1[177] и Федерального закона «О статусе военнослужащих», Правительство Российской Федерации в соответствии нормами, закрепленными в названных документах и других нормативных правовых актах, постановлением от 6 сентября 1998 г. № 1054 утвердило Правила учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства (далее — Правила), которые распространены в том числе и на граждан Российской Федерации, проходивших военную службу в вооруженных силах государств — участников Содружества Независимых Государств.

На военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, лиц, уволенных с военной службы из вооруженных сил и других воинских формирований государств — участников Содружества Независимых Государств, вышеуказанные Правила распространяются в следующем порядке:

1. В соответствии с подп. «а» п. 6 Правил нуждающимися в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства за счет средств федерального бюджета признаются граждане, проходившие военную службу по контракту в вооруженных силах и других воинских формированиях государств — участников Содружества Независимых Государств, с которыми заключены соответствующие договоры, и уволенные с военной службы в запас или в отставку, прибывшие на избранное постоянное место жительства и вставшие на воинский учет либо оставшиеся проживать по прежнему месту службы до получения жилья в избранном месте жительства, имеющие общую продолжительность военной службы 10 лет и более в календарном исчислении, уволенные по следующим основаниям:

— по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;

— по состоянию здоровья;

---

[177] Постановление принято в том числе в целях реализации Соглашения, в соответствии с которым военнослужащим Российской Федерации предоставляется возможность прохождения военной службы по контракту временно, на период до 31 декабря 1999 г., «в национальных армиях государств — республик бывшего СССР» на основе двусторонних государственных договоров.

— в связи с организационно-штатными мероприятиями.

2. Данное право предоставляется указанным категориям граждан один раз. Свидетельством о наличии такого права служит удостоверение по форме согласно приложению № 1 к Правилам, выдаваемое командиром (начальником) воинской части, подписавшим приказ об увольнении военнослужащего, либо областным (республиканским) военным комиссариатом для граждан, уволенных с военной службы из вооруженных сил и других воинских формирований государств — участников Содружества Независимых Государств (п. 8 Правил).

Справки компетентных органов об отсутствии (наличии) жилых помещений или об операциях с ними, выдаваемые лицам, уволенным с военной службы, принимаются и имеют силу на всей территории Содружества Независимых Государств.

3. Вместе с тем не признаются нуждающимися в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий военнослужащие и граждане, уволенные с военной службы, в случае их увольнения с военной службы из вооруженных сил, других воинских формирований государств — участников Содружества Независимых Государств после 31 декабря 1994 г., за исключением лиц, проходивших службу в государствах, заключивших и ратифицировавших соответствующие двусторонние договоры с Российской Федерацией до 31 декабря 1999 г. Данные международные договоры Российской Федерацией заключаются в соответствии с Конституцией Российской Федерации и Федеральным законом «О международных договорах Российской Федерации» от 15 июля 1995 г. № 101-ФЗ, которыми предусмотрена процедура ратификации для таких договоров.

В настоящее время Российской Федерацией заключены и действуют международные договоры[178]:

— с Республикой Казахстан: Соглашение между Российской Федерацией и Республикой Казахстан о военной службе граждан Российской Федерации в Вооруженных Силах Республики Казахстан по контракту и их статусе от 20 января 1995 г.[179]; Соглашение между Министерством обороны Российской Федерации и Министерством обороны Республики Казахстан о порядке прохождения военной службы лицами офицерского состава, прапорщиками и мичманами от 19 августа 1992 г.[180];

— с Киргизской Республикой: Соглашение между Российской Федерацией и Киргизской Республикой о военной службе граждан Российской Федерации в Вооруженных Силах Киргизской Республики и их статусе от 21 июля 1994 г.[181];

— с Республикой Таджикистан: Соглашение между Российской Федерацией и Республикой Таджикистан о военной службе граждан Российской Федерации в Вооруженных Силах Республики Таджикистан и их статусе от 30 декабря 1994 г.[182]; Соглашение между Министерством обороны Российской Федерации и Министерством обороны Республики Таджикистан о порядке прохождения военной службы офицерами, прапорщиками, мичманами и военнослужащими сверхсрочной службы от 19 августа 1993 г.[183];

— с Туркменистаном: Соглашение между Российской Федерацией и Туркменистаном о военной службе граждан Российской Федерации в Вооруженных Силах Туркменистана и их статусе от 1 сентября 1993 г.[184]; Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Туркменистана о повышении социальных гарантий граждан Российской Федерации, проходящих службу в Вооруженных Силах Туркменистана, от 8 апреля 1995 г.[185]

С другими государствами — участниками Соглашения двусторонних договоров, заключенных на межгосударственном уровне, у Российской Федерации не имеется. Министерство обороны Российской Федерации заключило двусторонние договоры с министерствами обороны и других (но не всех) государств — участников Соглашения о прохождении военнослужащими военной службы в вооруженных силах сторон. Однако для решения вопроса об обеспечении указанной выше категории граждан жильем в данном случае такого Соглашения недостаточно и оно не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации.

---

[178] В соответствии с Федеральным законом «О международных договорах Российской Федерации» от 15 июля 1995 г. № 101-ФЗ вступившие в силу для Российской Федерации международные договоры, решения о согласии на обязательность которых для Российской Федерации приняты в форме федерального закона, подлежат официальному опубликованию по представлению Министерства иностранных дел Российской Федерации в Собрании законодательства Российской Федерации. Вступившие в силу для Российской Федерации международные договоры (за исключением договоров межведомственного характера) также официально опубликовываются по представлению Министерства иностранных дел Российской Федерации в Бюллетене международных договоров. Международные договоры Российской Федерации межведомственного характера опубликовываются по решению федеральных органов исполнительной власти, от имени которых заключены такие договоры, в официальных изданиях этих органов.

[179] Подлежит ратификации. Временно применяется со дня подписания. В Российской Федерации находится в законодательном органе на рассмотрении. Срок действия — до 3 декабря 1999 г. с продлением по договоренности сторон.

[180] Реализуется в соответствии с механизмом, заложенным в Соглашении. Срок действия — 5 лет с автоматическим продлением на годичные периоды.

[181] Ратифицировано: Российской Федерацией — Федеральный закон от 11 августа 1995 г. № 138-ФЗ, Киргизской Республикой — 26 декабря 1994 г. Реализуется. Срок действия — до 31 декабря 1999 г. с продлением по договоренности сторон.

[182] Ратифицировано: Российской Федерацией — Федеральный закон от 11 августа 1995 г. № 139-ФЗ; Республикой Таджикистан — 5 ноября 1995 г. Реализуется в соответствии с механизмом, заложенным в Соглашении. Срок действия — до 31 декабря 1999 г. Продлевается по договоренности сторон.

[183] Реализуется. Срок действия — до 31 декабря 1994 г. с автоматическим продлением на годичные периоды.

[184] Ратифицировано: Российской Федерацией — Федеральный закон от 22 декабря 1994 г. № 71-ФЗ; Туркменистаном — 28 декабря 1993 г. Вступило в силу 18 мая 1995 г. Реализуется в соответствии с механизмом, заложенным в Соглашении. Срок действия — до 31 декабря 1999 г.

[185] Реализуется в соответствии с механизмом, заложенным в Соглашении. Срок действия — до 31 декабря 1999 г.

Таким образом, военнослужащие, увольняющиеся либо уже уволившиеся из вооруженных сил, других воинских формирований государств — участников Содружества Независимых Государств и избравшие место постоянного жительства на территории Российской Федерации, должны проанализировать, распространяются ли на них указанные Правила, с тем, чтобы четко представлять себе, могут ли они рассчитывать в вопросах обеспечения жильем на льготы и гарантии, предоставляемые законодательством Российской Федерации военнослужащим и лицам, уволенным с военной службы.

В случае несоответствия изложенным выше условиям лица, проходившие военную службу в вооруженных силах, других воинских формированиях государств — участников Содружества Независимых Государств, прибывшие на постоянное место жительства на территорию Российской Федерации, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях в соответствии с действующим законодательством[186].

Таким образом, граждане Российской Федерации, проходящие военную службу в вооруженных силах и иных воинских формированиях государств — участников Содружества Независимых Государств, являющихся участниками перечисленных выше двусторонних договоров, сохраняют права, льготы и гарантии военнослужащего, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе и по обеспечению жильем, до окончания переходного периода — до 31 декабря 1999 г., если не будут подписаны другие международные акты и не приняты внутригосударственные процедуры по их признанию.

Жилищные права военнослужащих, проходивших военную службу в российских вооруженных формированиях, дислоцированных на территориях иностранных государствЖилищные права военнослужащих, проходивших военную службу в российских вооруженных формированиях, дислоцированных на территориях иностранных государств

Жилищные права указанных лиц на получение жилых помещений на территории Российской Федерации в целом не отличаются от жилищных прав военнослужащих, желающих изменить место постоянного жительства после увольнения с военной службы, порядок реализации которых изложен ранее.

Однако Правительство Российской Федерации может устанавливать приоритет в реализации жилищных прав увольняемых военнослужащих, проходивших военную службу на территориях иностранных государств.

Так, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об обеспечении жильем в Российской Федерации военнослужащих, увольняемых с военной службы, граждан, уволенных с военной службы и проходивших ее в Вооруженных Силах Российской Федерации на территории космодрома «Байконур», а также граждан Российской Федерации, постоянно работающих на комплексе «Байконур»» от 24 ноября 1999 г. № 1290 в целях ускорения обеспечения жильем в Российской Федерации военнослужащих, увольняемых с военной службы, граждан, уволенных с военной службы и проходивших ее в Вооруженных Силах Российской Федерации на территории космодрома «Байконур», а также граждан Российской Федерации, постоянно работающих на комплексе «Байконур», Министерство обороны Российской Федерации должно осуществлять в установленном порядке обеспечение жильем в Российской Федерации военнослужащих, увольняемых с военной службы и проходивших ее в Вооруженных Силах Российской Федерации на территории космодрома «Байконур».

Право на выдачу гражданам, уволенным с военной службы до 1 января 1999 г. и подлежащим переселению с территории космодрома «Байконур», государственных жилищных сертификатов в рамках реализации президентской программы «Государственные жилищные сертификаты» в порядке, установленном для федеральных органов исполнительной власти, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная служба, предоставлено администрации г. Байконур. Государственному комитету Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу поручено предусматривать при составлении графиков распределения бланков государственных жилищных сертификатов ежегодно выделение администрации г. Байконур бланков государственных жилищных сертификатов в пределах лимитов, предусматриваемых субъектам Российской Федерации для граждан, уволенных с военной службы.

[186] Порядок изложен в гл. 3 пятого раздела настоящего издания.

Раздел VI. Жилищные права членов семей погибших (умерших) военнослужащихРаздел VI. Жилищные права членов семей погибших (умерших) военнослужащих

Глава 1. Порядок обеспечения жилой площадью семей погибших и умерших военнослужащих Глава 1. Порядок обеспечения жилой площадью семей погибших и умерших военнослужащих

Согласно п. 2 ст. 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих» за членами семей военнослужащих, потерявших кормильца, после гибели (смерти) военнослужащего сохраняется право на улучшение жилищных условий.

В соответствии с п. 1 постановления Правительства Российской Федерации «О дополнительных мерах по социальной защите членов семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, непосредственно участвующих в борьбе с терроризмом на территории Республики Дагестан и погибших (пропавших без вести) при выполнении служебных обязанностей» от 25 августа 1999 г. № 936 (с изменениями и дополнениями) и п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 28 октября 1999 г. № 1197-68 на Министерство обороны Российской Федерации, другие федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации возложена обязанность по предоставлению во внеочередном порядке семьям военнослужащих, непосредственно участвовавших в проведении контртеррористической операции и погибших (пропавших без вести) при выполнении служебных обязанностей, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилых помещений по нормам, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. В Министерстве обороны Российской Федерации реализация указанной гарантии предусмотрена приказом министра обороны Российской Федерации «О дополнительных мерах по социальной защите членов семей военнослужащих, выполнявших задачи на территории Северо-Кавказского региона Российской Федерации и погибших (пропавших без вести) при выполнении служебных обязанностей» от 26 января 2000 г. № 44.

Для реализации указанной гарантии члены семей погибших (пропавших без вести) военнослужащих, проходивших военную службу по контракту, подают заявление в жилищную комиссию воинской части, где военнослужащий и члены его семьи были учтены как нуждающиеся в улучшении жилищных условий (если военнослужащий и члены его семьи состояли на учете нуждающихся по месту жительства или по месту работы супруга (супруги) — заявление соответственно подается в местную администрацию или администрацию предприятия (учреждения, организации), о включении их в список имеющих право на внеочередное получение жилого помещения. К заявлению прилагаются извещение о гибели, пропаже без вести при выполнении служебных обязанностей военнослужащего, непосредственно участвовавшего в проведении контртеррористической операции. Аналогичный порядок реализации гарантии установлен и для членов семей погибших (пропавших без вести) военнослужащих, проходивших военную службу по призыву.

Понятие членов семьи военнослужащего уже давалось в данном издании. Вместе с тем в некоторых нормативных актах приводится специальное понятие «семья погибшего или умершего». Так, в соответствии с Примерными правилами решения жилищных вопросов военнослужащих, рабочих и служащих органов государственной безопасности в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономной области и автономных округах, городах Москве и Санкт-Петербурге, Пограничных войсках Российской Федерации, утвержденными приказом Министерства безопасности Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 285 (подп. «в» п. 2.1.9), к семьям погибших или пропавших без вести относятся:

— иждивенцы погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия;

— родители;

— супруг, не вступивший в брак вторично, независимо от получения им пенсии;

— дети, не имеющие своих семей, или хотя и имеющие свои семьи, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия, а также имеющие свои семьи дети, оба родителя которых погибли или пропали без вести.

За членами семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и членами семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, сохраняется право на получение жилой площади. При этом жилая площадь указанным лицам предоставляется в первоочередном порядке (п. 4 ст. 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих»).

Директивой министра обороны Российской Федерации «Об улучшении работы по обеспечению жилой площадью семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы» от 11 июля 1996 г. № Д-16 установлено, что семьям погибших (умерших) военнослужащих, проходивших военную службу в Вооруженных Силах Российской Федерации, проживающим за границей, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях с тяжелыми и неблагоприятными климатическими и экологическими условиями, на территориях,

отнесенных к зонам вооруженных конфликтов, и не имеющим в собственности квартиры, индивидуального жилого дома или забронированной жилой площади, в виде особого исключения жилая площадь предоставляется по решению заместителя министра обороны — начальника строительства и расквартирования войск из фонда Министерства обороны Российской Федерации.

За семьями погибших (умерших) военнослужащих сохраняются льготы по получению жилья.

В случае гибели (смерти) военнослужащего внутренних войск, наступившей при исполнении им обязанностей военной службы, за семьей погибшего (умершего) сохраняется право на получение жилой площади на основаниях, которые существовали при постановке указанного военнослужащего на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. При этом жилая площадь предоставляется семье погибшего (умершего) военнослужащего внутренних войск не позднее одного года со дня его гибели (смерти) (ст. 44 Федерального закона «О внутренних войсках Министерства внутренних дел Российской Федерации»).

В соответствии с Федеральным законом «О прокуратуре Российской Федерации» за семьей погибшего (умершего) прокурора и следователя сохраняется право на получение благоустроенного жилого помещения на условиях и основаниях, которые имели место на момент гибели (смерти) прокурора или следователя.

Семьи погибших (умерших) при исполнении должностных обязанностей спасателей аварийно-спасательных служб, аварийно-спасательных формирований Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск и воинских формирований, привлеченных к проведению работ по ликвидации чрезвычайных ситуаций и погибших (умерших) в ходе проведения указанных работ, нуждавшиеся в получении жилья (улучшении жилищных условий), сохраняют право на его получение (улучшение жилищных условий). Жилые помещения указанным семьям предоставляются не позднее чем через шесть месяцев со дня гибели (смерти) спасателей (п. 3 ст. 30 Федерального закона «Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей» от 22 августа 1995 г. № 151-ФЗ).

Федеральным законом «О пожарной безопасности» от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ (ст. 8) установлено, что в случае гибели военнослужащего Государственной противопожарной службы при исполнении служебных обязанностей за семьей погибшего сохраняется право на улучшение жилищных условий, в том числе на получение отдельной квартиры, на основаниях, которые имели место на момент его гибели. В этом случае улучшение жилищных условий семьи указанного сотрудника, военнослужащего, работника, в том числе выделение ей отдельной квартиры, должно быть произведено органами местного самоуправления не позднее чем через шесть месяцев со дня его гибели.

Глава 2. Жилищные гарантии членов семей погибших (умерших) военнослужащихГлава 2. Жилищные гарантии членов семей погибших (умерших) военнослужащих

В соответствии с п. 2 ст. 25 Федерального закона «О статусе военнослужащих» на членов семей военнослужащих, погибших при выполнении задач в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах, распространяются льготы, гарантии и компенсации, действующие в отношении членов семей военнослужащих, погибших в Великой Отечественной войне. Указанные льготы, гарантии и компенсации предусмотрены ст. 21 Федерального закона «О ветеранах».

Члены семей военнослужащих, потерявших кормильца, имеют преимущественное право на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Им предоставляются льготные кредиты на строительство индивидуальных жилых домов в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке предоставления льготных кредитов на строительство индивидуальных жилых домов, строительство, ремонт садовых домиков и благоустройство садовых участков членам семей военнослужащих, потерявших кормильца» от 13 января 1999 г. № 51. Льготные кредиты за счет средств федерального бюджета на строительство индивидуальных жилых домов предоставляются членам семей военнослужащих, потерявших кормильца, в рамках реализации федеральной целевой программы «Свой дом», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации «О федеральной программе «Свой дом»» от 27 июня 1996 г. № 753. При этом максимальная величина кредита может достигать 100 % стоимости общей площади жилья по социальной норме, с учетом сложившейся средней стоимости 1 кв. м жилья в соответствующем регионе.

Положением о предоставлении гражданам Российской Федерации предусмотренных в федеральном бюджете средств на возвратной, платной и срочной основе для строительства жилья при реализации федеральной целевой программы «Свой дом», утвержденным Министерством финансов Российской Федерации, Министерством экономики Российской Федерации 27 января 1997 г. № 7-07-01-65, предусмотрено, что условия предоставления бюджетных средств на возвратной основе устанавливаются в договорах, заключаемых между участвующими сторонами. В зависимости от выбранного органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации порядка прохождения средств и схемы первоначального накопления части стоимости жилья гражданами, участвующими в программе, сторонами договора могут быть граждане, строительные и кредитные организации, финансовые учреждения и администрации (местные и субъектов Российской Федерации).

Договоры заключаются на перечисление средств из федерального бюджета, на строительство жилья или его приобретение и на возврат полученных бюджетных средств, включая уплату процента за пользование этими средствами. В указанных договорах должны быть установлены: сроки их действия, сумма перечисляемых средств, порядок и гарантии их возврата, процентная ставка за пользование средствами в период действия договора, а также ответственность сторон. Договоры заключаются между гражданами, участвующими в программе, и органами

местного самоуправления при приобретении жилья или между гражданами и генеральным менеджером программы с регистрацией договоров в органах местного самоуправления при строительстве жилья.

Порядок возврата средств, полученных из федерального бюджета, и уплаты процентов гражданами за пользование ими определяется в договоре между гражданином и органом местного самоуправления, который перечисляет средства органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

До полного погашения задолженности по полученным бюджетным средствам граждане либо пользуются жильем на праве найма, либо оформляют договор залога. Информация о заключенных договорах направляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в Министерство финансов Российской Федерации.

Граждане вправе самостоятельно подобрать готовое жилье или начать строительство своими силами. В первом случае органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации осуществляют оплату приобретения жилья. Контроль за целевым использованием и своевременным возвратом бюджетных средств осуществляется органами федерального казначейства и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Органы местного самоуправления производят капитальный ремонт индивидуальных жилых домов, принадлежащих членам семей военнослужащих, потерявшим кормильца, за счет средств федерального бюджета.

Средства федерального бюджета могут быть предоставлены на реконструкцию жилого помещения. Решение в этом случае принимается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, исходя из экономической и социальной целесообразности реконструкции.

Возврат гражданами средств федерального бюджета и уплата процентов за пользование ими производятся согласно срокам, устанавливаемым в договорах, через территориальные органы федерального казначейства или кредитные организации в доход федерального бюджета.

Гарантом возврата выданных гражданам из федерального бюджета средств на жилищное строительство выступают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

На основании ст. 4 Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 от уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются члены семей военнослужащих, потерявших кормильца.

Для получения льгот представляется пенсионное удостоверение, в котором проставлен штамп «вдова (вдовец, мать, отец) погибшего воина» или имеется соответствующая запись, заверенная подписью руководителя учреждения, выдавшего пенсионное удостоверение, и печатью этого учреждения. В случае если указанные члены семей не являются пенсионерами, льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего (подп. «и» п. 6 Инструкции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по применению Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» от 2 ноября 1999 г. № 54).

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается родителями и супругами военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Льгота предоставляется на основании справки о гибели военнослужащего, выданной соответствующими государственными органами (подп. «в» п. 7 вышеназванной Инструкции).

Льготы по налогу с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, предоставляются в соответствии с Законом Российской Федерации «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 г. № 2020-I, ст. 13 Инструкции Госналогслужбы России «О порядке исчисления и уплаты налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 30 мая 1995 г. № 32.

От налогообложения освобождаются:

— имущество, переходящее в порядке наследования супругу, пережившему другого супруга. Налог не взимается независимо от того, проживали супруги вместе или нет. Основанием для предоставления льготы является свидетельство о регистрации брака, а в случае его отсутствия — решение суда о признании факта супружества;

— жилые дома (квартиры) и паенакопления в жилищно-строительных кооперативах, если наследники проживали в этих домах (квартирах) совместно с наследодателем на день открытия наследства. Факт совместного проживания подтверждается справкой из соответствующего жилищного органа или городской, поселковой, сельской администрации, а также решением суда. Не лишаются права на льготу по налогу физические лица, получающие имущество в порядке наследования, проживающие совместно с наследодателем и временно выехавшие в связи с обучением (студенты, аспиранты, учащиеся), нахождением в длительной служебной командировке, прохождением военной службы по призыву в Вооруженных Силах Российской Федерации. В этом случае основанием для предоставления льготы является справка соответствующей организации о причинах отсутствия гражданина;

— имущество лиц, погибших при защите СССР и Российской Федерации в связи с выполнением ими государственных или общественных обязанностей или в связи с выполнением долга гражданина СССР и Российской Федерации по спасению человеческой жизни, охране государственной собственности и правопорядка. Основанием для предоставления льготы является документ соответствующей организации о смерти наследодателя.

От уплаты земельного налога в соответствии с п. 18 ст. 12 Закона Российской Федерации «О плате за землю» от 11 октября 1991 г. № 1738-1 полностью освобождаются члены семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, потерявших кормильца при исполнении им служебных обязанностей.

Льгота предоставляется на основании пенсионного удостоверения, в котором проставлен штамп «вдова (вдовец, мать, отец) погибшего воина» или имеется соответствующая запись, заверенная подписью руководителя учреждения, выдавшего пенсионное удостоверение, и печатью этого учреждения. В случае если указанные члены семей не являются пенсионерами, льгота предоставляется им на основании Справки о гибели военнослужащего (подп. 16 п. 5 Инструкции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по применению Закона Российской Федерации «О плате за землю» от 21 февраля 2000 г. № 56).

С принятием Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросам денежного довольствия военнослужащих и предоставления им отдельных льгот» от 7 мая 2002 г. № 49-ФЗ изменился порядок предоставления льгот рассматриваемым категориям граждан, который вступил в силу с 1 января 2002 г.

За членами семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и членами семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, сохраняется право на получение жилой площади. При этом жилая площадь указанным лицам предоставляется в первоочередном порядке.

Указанные члены семей военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, имеют право на ежемесячную 50%-ную денежную компенсацию расходов по оплате[187]:

— общей площади занимаемых ими жилых помещений (в коммунальных помещениях — жилой площади), а также найма, содержания и ремонта жилых помещений, а собственники жилых помещений и члены жилищно-строительных (жилищных) кооперативов — содержания и ремонта объектов общего пользования в многоквартирных жилых домах;

— коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда;

— абонентской платы за пользование телефонами, радиотрансляционными точками, коллективными телевизионными антеннами.

Указанные лица, кроме того, имеют право на 50%-ную денежную компенсацию расходов по оплате установки квартирных телефонов, а проживающие в домах, не имеющих центрального отопления, — топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и его доставки.

За вдовами (вдовцами) военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы по контракту или после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имевших общую продолжительность военной службы 20 лет и более, выплата компенсаций сохраняется до повторного вступления в брак.

Порядок выплаты указанных денежных компенсаций, а также возмещения субъектам Российской Федерации затрат на эти цели из средств федерального бюджета определен Положением об оплате членами семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников некоторых федеральных органов исполнительной власти жилых помещений, коммунальных и других видов услуг и выплате им денежной компенсации в связи с этими расходами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации «Об оплате членам семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников некоторых федеральных органов исполнительной власти жилых помещений, коммунальных и других видов услуг и выплате им денежной компенсации в связи с этими расходами» от 24 декабря 2002 г. № 922.

Право на получение компенсации имеют следующие категории членов семей военнослужащих:

— члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, в том числе при прохождении военной службы по призыву (срочной военной службы);

— члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых составляет 20 лет и более.

К членам семей погибших (умерших) военнослужащих относятся:

— вдовы (вдовцы), за исключением вступивших в новый брак;

— несовершеннолетние дети;

— дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет;

— дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения;

— лица, находившиеся на иждивении погибшего (умершего) военнослужащего.

При расчете платежей по оплате общей площади жилых помещений и коммунальных услуг семьям погибших (умерших) военнослужащих, проживающим в домах государственного жилищного фонда, а также в приватизированных жилых помещениях, из площади жилых помещений исключается общая площадь жилого помещения в пределах социальной нормы на одного человека. Такой порядок расчета платежей распространяется на членов семьи, совместно проживавших с погибшим (умершим) военнослужащим до его смерти, в том числе в случае перемены ими места жительства. Семьям погибших (умерших) военнослужащих, проживающим в домах жилищного фонда иных видов, расчет платежей по оплате жилых помещений и коммунальных услуг производится в полном объеме.

Члены семей погибших (умерших) военнослужащих вносят платежи в полном объеме с последующей 50%-ной компенсацией фактических расходов:

а) по оплате общей площади занимаемых ими жилых помещений (в коммунальных помещениях — жилой площади), найма, содержания и ремонта жилых помещений (для собственников жилых помещений и членов жилищно-строительных (жилищных) кооперативов — по оплате содержания и ремонта объектов общего пользования в многоквартирных жилых домах);

б) по оплате коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда;

---

[187] Ранее они имели льготу по оплате 50 % занимаемых жилых помещений и оказанных коммунальных и иных услуг.

в) по уплате абонентской платы за пользование телефоном, радиотрансляционными точками, коллективными телевизионными антеннами.

Порядок выплаты компенсаций определен Правилами финансирования затрат, связанных с выплатой отдельным категориям граждан денежной компенсации в связи с расходами по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2002 г. № 922.

Согласно п. 4 указанных Правил органы социальной защиты населения осуществляют ежемесячно выплату компенсации членам семей погибших (умерших) военнослужащих в пределах средств, полученных на эти цели, в установленном для проведения социальных выплат населению порядке на основании ранее оформленных документов путем перечисления средств на соответствующие счета в учреждениях Сберегательного банка Российской Федерации либо оформления почтовых переводов через предприятия связи. Связанные с этим расходы на банковское и почтовое обслуживание возмещаются за счет средств федерального бюджета, выделяемых на выплату компенсации, и учитываются при определении прогнозируемого объема финансирования расходов на выплату компенсации.

Лица, проживающие в домах, не имеющих центрального отопления, помимо вышеуказанной компенсации, имеют также право на 50%-ную компенсацию фактических расходов по оплате топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и его доставки.

Члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, в том числе при прохождении военной службы по призыву (срочной военной службы), члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых составляет 20 лет и более, помимо перечисленных компенсаций, имеют также право на 50%-ную компенсацию расходов по оплате установки квартирных телефонов.

Оплата жилых помещений, коммунальных и других видов услуг и выплата компенсации членам семей погибших (умерших) военнослужащих осуществляются на основании справки по форме, прилагаемой к Положению, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2002 г. № 922. Справка выдается каждому члену семьи погибшего (умершего) военнослужащего в соответствии с данными личного дела погибшего (умершего) военнослужащего или иных документов, определяющих состав его семьи, в целях подтверждения права этого члена семьи на оплату жилого помещения, коммунальных и других видов услуг и получения компенсации в соответствии с вышеназванным Положением (при этом в справке указывается срок, с которого указанное право начало действовать, но не ранее 1 июля 2002 г.). Справка оформляется один раз и действительна в течение всего периода пользования правом на получение компенсации в соответствии с указанным Положением. Уполномоченный орган федерального органа исполнительной власти, в котором погибший (умерший) военнослужащий проходил службу (по последнему месту службы), оформляет и выдает справки, а также в случае необходимости замены утраченной или пришедшей в негодность справки на основании заявления владельца справки принимает соответствующее решение в порядке, определяемом этим федеральным органом исполнительной власти.

Члены семей погибших (умерших) военнослужащих представляют справки, документы, подтверждающие их проживание в соответствующем жилом помещении, и документы, на основании которых осуществляются платежи:

— в организации, осуществляющие начисление платежей по оплате жилых помещений по месту их жительства, — для расчета размера ежемесячных платежей по оплате жилой площади, а также для получения документа, подтверждающего количество зарегистрированных в жилом помещении граждан;

— в организации, оказывающие коммунальные и другие виды услуг, указанные в вышеназванном Положении, — для расчета размера ежемесячных платежей по оплате коммунальных и других видов услуг.

Организации, осуществляющие начисление платежей по оплате жилых помещений и оказывающие коммунальные и другие виды услуг, регистрируют справки в установленном этими организациями порядке и возвращают их владельцам, а также производят расчет платежей по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг с отражением результатов расчета в расчетных книжках или в иных соответствующих документах. Результаты расчетов подписываются уполномоченными лицами организаций и заверяются печатями этих организаций. В случае если в соответствии с правилами делопроизводства организаций для ведения учета требуются копии справок, организации изготавливают эти копии за счет собственных средств в ходе регистрации справок. При регистрации справок членам семей погибших (умерших) военнослужащих выдается документ, подтверждающий количество зарегистрированных в жилом помещении граждан.

После получения оформленных надлежащим образом расчетов платежей члены семей погибших (умерших) военнослужащих представляют в органы социальной защиты населения по месту жительства (далее — органы социальной защиты населения) для регистрации и получения компенсации следующие документы:

а) справки, выданные членам семей погибших (умерших) военнослужащих, проживающим в одном жилом помещении;

б) документы, удостоверяющие их личность;

в) для детей в возрасте старше 18 лет — документы, подтверждающие факт установления инвалидности до достижения ими 18-летнего возраста;

для детей в возрасте до 23 лет — документы, подтверждающие факт их обучения в образовательных учреждениях по очной форме обучения;

г) документ, подтверждающий количество граждан, зарегистрированных в жилом помещении, расходы по оплате которого подлежат компенсации;

д) оригиналы расчетных книжек или иных документов, содержащих результаты расчета платежей по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг.

Учет членов семей погибших (умерших) военнослужащих, имеющих право на компенсацию, ведется органами социальной защиты населения с момента регистрации справок в этих органах. Органы социальной защиты населения регистрируют справки в установленном порядке и возвращают их владельцам. При этом должен обеспечиваться учет справок по каждому федеральному органу исполнительной власти, выдавшему их, а также учет произведенных на основании этих справок расходов по выплате компенсации. При регистрации справок определяется получатель компенсации (получатели — в случае, если в одном жилом помещении проживают несколько лиц, имеющих право на получение компенсации). Органы социальной защиты населения на основании представленных членами семей погибших (умерших) военнослужащих документов ведут также учет данных, необходимых для определения размера компенсации (общее количество граждан, зарегистрированных в жилом помещении, размер платежей, родственные отношения, дата, месяц, год рождения членов семьи и др.).

Размер компенсации определяется из расчета 50 % расходов по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг, приходящихся на долю членов семьи погибшего (умершего) военнослужащего в составе общих расходов, приходящихся на всех граждан, зарегистрированных в жилом помещении. Компенсация выплачивается по желанию получателя либо путем перечисления средств на соответствующий счет в учреждениях Сберегательного банка Российской Федерации, либо почтовым переводом. Компенсация расходов по уплате ежемесячных платежей выплачивается в следующем порядке:

— в течение первых 6 месяцев после регистрации в органах социальной защиты населения — в размере, определенном исходя из размера начисленных платежей по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг;

— в течение каждых последующих 6-месячных периодов — в размере, определенном после проведения перерасчета на основании оригиналов платежных документов, подтверждающих оплату жилых помещений, коммунальных и других видов услуг за 6 прошедших месяцев. При этом оригиналы платежных документов представляются в органы социальной защиты населения непосредственно получателем компенсации либо направляются почтовым отправлением. Для получателей компенсации, не предъявивших оригиналы платежных документов, перечисление компенсации приостанавливается до предъявления оригиналов этих документов за истекший период.

Компенсация расходов по оплате услуг, имеющих разовый (нерегулярный) характер, выплачивается на основании оригиналов платежных документов, подтверждающих фактические расходы по оплате этих услуг, после предъявления указанных документов в органы социальной защиты населения и определения размера компенсации в соответствии с п. 15 указанного выше Положения. При этом расчет компенсации осуществляется исходя из фактических затрат в пределах средних размеров цен на эти услуги (норм, установленных для продажи населению), действовавших на момент оказания услуг в соответствующем регионе.

Компенсация может выплачиваться за любой истекший период, но не более чем за 3 года.

При наличии оснований на получение льгот, установленных ст. 21 Федерального закона «О ветеранах», и компенсации членам семей погибших (умерших) военнослужащих предоставляется либо льгота, либо компенсация по их выбору.

Члены семей погибших (умерших) военнослужащих, получающие компенсацию, обязаны своевременно информировать уполномоченный орган федерального органа исполнительной власти, выдавший справки, и орган социальной защиты населения об изменении условий, обязательных для получения компенсации (о перемене места жительства, вступлении в новый брак, достижении детьми возраста 18 лет и др.).

Пережившие супруги и родители Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы в соответствии с п. 1 ст. 5 Закона Российской Федерации «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» освобождаются от оплаты жилья и коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, газ, электричество, горячее водоснабжение, центральное отопление, а в домах, не имеющих центрального отопления, — предоставление топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и другие коммунальные услуги), платы за пользование домашним телефоном и вневедомственной охранной сигнализацией жилья независимо от вида жилищного фонда.

Некоторые льготы и компенсации в жилищных правоотношениях распространяются на семьи, в том числе на вдов (вдовцов) умерших инвалидов и участников ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (ст.ст. 14, 15 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»).

Родителям, супругам и несовершеннолетним детям военнослужащих, погибших (умерших) при исполнении обязанностей военной службы, предоставляется преимущественное право на социальное обслуживание в государственной системе социальных служб.

Права граждан пожилого возраста и инвалидов на социальное обслуживание в стационарных учреждениях социального обслуживания (домах-интернатах, центрах социальной помощи) определены Федеральным законом «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» от 2 августа 1995 г. № 122-ФЗ.

Деятельность центров социального обслуживания, отделений социальной помощи на дому и домов-интернатов для граждан пожилого возраста и инвалидов регламентируется Примерным положением о Центре социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов, утвержденным постановлением Министерства труда Российской Федерации от 8 июля 1997 г. № 36.

Правом внеочередного принятия на обслуживание Центром пользуются инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а также инвалиды боевых действий на территории других государств.

Правом первоочередного принятия на обслуживание Центром пользуются супруги погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, не вступившие в повторный брак; одинокие нетрудоспособные граждане и инвалиды.

Труженики тыла пользуются правами внеочередного приема в отделения социального обслуживания на дому и преимущественного приема в другие структурные подразделения Центра.

Зачисление на обслуживание Центром осуществляется на основании:

— личного заявления граждан или их законных представителей о предоставлении им социальных услуг;

— документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорт; заграничный паспорт — для постоянно проживающих за границей граждан, которые временно находятся на территории Российской Федерации; справка об освобождении — для лиц, освободившихся из мест лишения свободы; иные выдаваемые в установленном порядке документы, удостоверяющие личность гражданина);

— заключения лечебно-профилактического учреждения об отсутствии медицинских противопоказаний к принятию на обслуживание;

— акта материально-бытового обследования условий проживания;

— справки, свидетельства, удостоверения или другого документа установленного образца о праве на льготы в соответствии с действующим законодательством;

— справки, выданной органом, осуществляющим пенсионное обеспечение, о размере пенсии, в том числе с учетом надбавок.

Граждане, проживающие в семьях или имеющие родственников, обязанных в соответствии с действующим законодательством их содержать, представляют также:

— справку органов местного самоуправления или жилищно-эксплуатационных предприятий о составе семьи с указанием даты рождения каждого члена семьи и родственных отношений;

— справки от каждого члена семьи (родственника) с места работы (службы, учебы) о размерах заработной платы и других доходах.

Социальные услуги, в том числе входящие в федеральный или территориальный перечень гарантированных государством социальных услуг, оказываются гражданам Центром бесплатно либо на условиях частичной или полной оплаты в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке и условиях оплаты социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам государственными и муниципальными учреждениями социального обслуживания» от 15 апреля 1996 г. № 473.

Услуги, не входящие в федеральный или территориальный перечень гарантированных государством социальных услуг, оказываются гражданам на условиях полной оплаты в соответствии с установленными для данного региона тарифами на платные социальные услуги. В оплату (частичную или полную) социальных услуг, предоставляемых гражданам Центром, не включаются расходы по оказанию медицинской помощи в объеме базовой программы обязательного медицинского страхования граждан Российской Федерации, обеспечению соблюдения санитарных правил в учреждениях социального обслуживания населения, финансирование которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел VII. Регистрация военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, по месту жительства и по месту пребыванияРаздел VII. Регистрация военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, по месту жительства и по месту пребывания

Глава 1. Понятие места жительства и места пребыванияГлава 1. Понятие места жительства и места пребывания

Согласно ч. 1 ст. 27 Конституции Российской Федерации каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Свобода передвижения и выбора места жительства предусмотрена также Международным пактом о гражданских и политических правах (ст. 12), другими международными и международно-правовыми актами, в том числе протоколом № 4 к Европейской конвенции прав человека (ст. 2).

Нормативное содержание названного конституционного права включает:

— свободу передвижения каждого по территории Российской Федерации;

— свободу выбора места пребывания;

— свободу выбора места жительства.

Данное право предполагает свободу выбора гражданином жилого помещения, в котором он постоянно или преимущественно проживает, либо являясь его собственником, либо по договору найма, аренды, либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Право свободного выбора места жительства принадлежит гражданину от рождения и, как и другие основные права и свободы, является неотчуждаемым (ч. 2 ст. 17 Конституции Российской Федерации; ст. 150 ГК РФ).

Реализация названного права может сопровождаться введением обоснованных ограничений в соответствии с основаниями и порядком, установленными ч. 3 ст. 55 и ст. 56 Конституции Российской Федерации. Правовой режим ограничений права на выбор места жительства может вводиться только федеральным законом в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации). Соответственно положение ч. 2 ст. 1 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г., согласно которому такие ограничения допускаются только на основании закона, не подлежит расширительному толкованию: в данном случае понятием «закон» охватываются исключительно федеральные законы, но не законы субъектов Российской Федерации, поскольку иначе названной норме придавался бы неконституционный смысл.

С введением в действие Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» с 1 октября 1993 г. вместо понятий постоянной и временной прописки введены понятия *регистрации по месту жительства* и *регистрации по месту пребывания*.

Отличие прописки от регистрации состоит в том, что прописка носила разрешительный характер, а регистрация имеет уведомительный характер. Регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, конституциями и законами республик в составе Российской Федерации (ч. 2 ст. 3 вышеуказанного Закона).

Согласно ст. 20 ГК РФ *местом жительства* признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Местом жительства в вышеназванном Законе определены жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и др.), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, при увольнении с военной службы имеют право на выбор постоянного места жительства в любом населенном пункте Российской Федерации или в другом государстве в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и международными договорами Российской

Федерации. Отказ органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации гражданам в выборе постоянного места жительства, в том числе в связи с ограничениями при регистрации по месту жительства, может быть обжалован в судебном порядке.

Местом пребывания в указанном выше Законе определены гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, больница, другое подобное учреждение, а также жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина, в которых он проживает временно.

Регистрация граждан по месту пребывания производится без снятия их с регистрационного учета по месту жительства.

Регистрация и снятие с регистрационного учета по месту пребывания в гостинице, санатории, доме отдыха, пансионате, кемпинге, на туристской базе, в больнице, другом подобном учреждении производятся по прибытии и выбытии гражданина администрацией соответствующего учреждения.

Право граждан Российской Федерации на выбор места жительства в соответствии с законами Российской Федерации может быть ограничено:

— в пограничной полосе;

— в закрытых военных городках;

— в закрытых административно-территориальных образованиях;

— в зонах экологического бедствия;

— на отдельных территориях и в населенных пунктах, где в случае опасности распространения инфекционных и массовых инфекционных заболеваний и отравлений введены особые условия и режимы проживания населения и хозяйственной деятельности;

— на территории, где введено чрезвычайное или военное положение.

Таким образом, место жительства отличается от места пребывания характером проживания, типом жилого строения и основаниями занятия помещения (договор социального найма, поднайма, право собственности и др.).

Глава 2. Порядок регистрации военнослужащих и членов их семей по месту пребывания и по месту жительстваГлава 2. Порядок регистрации военнослужащих и членов их семей по месту пребывания и по месту жительства

Органами регистрационного учета в городах, поселках, сельских населенных пунктах, закрытых военных городках, а также в населенных пунктах, расположенных в пограничной зоне или закрытых административно-территориальных образованиях, в которых имеются органы внутренних дел, являются органы внутренних дел, в остальных населенных пунктах — органы местного самоуправления (п. 2 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713).

Военнослужащие, поступившие на военную службу по контракту, а также офицеры, проходящие военную службу по призыву, и члены их семей до получения жилых помещений регистрируются органами регистрационного учета по месту дислокации воинских частей, в порядке, установленном Инструкцией о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденной приказом МВД России «Об утверждении Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» от 23 октября 1995 г. № 393.

Не позднее 7 дней со дня прибытия на новое место жительства (службы) для регистрации представляются следующие документы:

— документ, удостоверяющий личность;

— военный билет (временное удостоверение взамен военного билета) или удостоверение гражданина, подлежащего призыву на военную службу, с отметкой о снятии с воинского учета по последнему месту жительства — для лиц, обязанных состоять на воинском учете;

— заявление о регистрации по месту жительства по форме № 6;

— документ, являющийся основанием для заселения в жилое помещение (ордер, договор, свидетельство о праве на наследство, решение суда о признании права пользования жилым помещением, заявление лица, предоставившего гражданину жилое помещение, либо иной документ или его надлежаще заверенная копия).

Граждане, снявшиеся с регистрационного учета по последнему месту жительства, представляют, кроме документов, указанных выше, адресный листок убытия по форме № 7, выданный органом регистрационного учета по месту последнего жительства.

Лица, которые по последнему месту жительства были зарегистрированы по иным (кроме паспорта) документам, удостоверяющим личность, представляют также свидетельство о регистрации по месту жительства по форме № 8, выданное им соответствующим органом регистрационного учета по последнему месту жительства. При этом органами, осуществляющими регистрацию, в графе «зарегистрирован по месту жительства» свидетельств о регистрации по месту жительства по форме № 8 и соответствующей графе адресных листков убытия по форме № 2 вместо адреса регистрации указываются номера войсковых частей, по которым зарегистрированы военнослужащие. В

п. 9 листков статистического учета мигрантов по форме № 12 и п. 11 отрывных талонов к ним указывается почтовый адрес органа регистрационного учета, осуществившего регистрацию.

Регистрация военнослужащих согласно п. 23 вышеназванных Правил и пп. 5.1, 5.2 указанной выше Инструкции осуществляется:

— по месту их жительства — на общих основаниях (за исключением солдат, матросов, сержантов и старшин, проходящих военную службу по призыву) по удостоверениям личности. При этом в графе «отметки о постановке на воинский учет» карточек регистрации по форме № 9 или домовых (поквартирных) книгах по форме № 11 должностными лицами, ответственными за регистрацию, а также гражданами и должностными лицами, предоставляющими для проживания им на праве собственности жилые помещения, производится отметка «военнослужащий»;

— по месту пребывания — при наличии отпускного билета или командировочного удостоверения.

Регистрация граждан, находящихся на службе в органах внутренних дел, ФСБ России и Службы внешней разведки Российской Федерации и состоящих на особом учете МВД, ФСБ и СВР, осуществляется по представлении об этом соответствующих справок с проставлением в графе «отметки о постановке на воинский учет» карточек регистрации по форме № 9 или соответствующей графе домовых (поквартирных) книг по форме № 11 должностными лицами, ответственными за регистрацию, а также гражданами и юридическими лицами, предоставляющими для проживания принадлежащие им на праве собственности жилые помещения, отметок «учет МВД» или «учет ФСБ». Представления в этих случаях в военные комиссариаты карточек регистрации или домовых (поквартирных) книг не требуется.

Регистрация граждан, пребывающих в запасе, из числа офицеров запаса ФСБ России осуществляется при наличии в их учетно-воинских документах отметок соответствующих органов федеральных служб безопасности о приеме на особый учет. При изменении ими места жительства в пределах обслуживания органов федеральной службы безопасности, где они состоят на учете, регистрация осуществляется по представлении справок соответствующих органов федеральной службы безопасности о внесении в учеты изменений о месте жительства. При осуществлении регистрации по месту жительства таких граждан в графе «отметки о постановке на воинский учет» карточек регистрации по форме № 9 или соответствующей графе домовых (поквартирных) книг по форме № 11 должностными лицами, ответственными за регистрацию, а также гражданами и юридическими лицами, предоставляющими для проживания принадлежащие им на праве собственности жилые помещения, проставляются отметки «воинский учет ФСБ» без представления военных билетов и карточек регистрации по форме № 9 или домовых (поквартирных) книг по форме № 11 в военные комиссариаты.

В случае отказа гражданам в регистрации по месту жительства органы регистрационного учета обязаны в 3-дневный срок со дня получения документов письменно уведомить их о причинах отказа (п. 22 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713).

Отказ органов регистрационного учета в регистрации граждан по месту жительства может быть обжалован ими вышестоящему должностному лицу, в вышестоящий в порядке подчиненности орган регистрационного учета или в суд.

Глава 3. Снятие военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей с регистрационного учетаГлава 3. Снятие военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей с регистрационного учета

Снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится в случаях:

— изменения места жительства — на основании заявления гражданина о регистрации по новому месту жительства;

— призыва на военную службу — на основании сообщения военного комиссариата;

— осуждения к лишению свободы — на основании вступившего в законную силу приговора суда;

— смерти или объявления гражданина решением суда умершим — на основании свидетельства о смерти, оформленного в установленном законом порядке;

— выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением — на основании вступившего в законную силу решения суда;

— обнаружения не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, или неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о регистрации — на основании вступившего в законную силу решения суда.

Граждане считаются снятыми с регистрационного учета по месту пребывания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, по истечении срока их пребывания, а в гостиницах, санаториях, домах отдыха, пансионатах, кемпингах, больницах, на туристских базах и в иных подобных организациях — по их выбытии.

Заявлений от граждан о снятии их с регистрационного учета по месту пребывания и составления на них адресных листков убытия не требуется.

В случаях когда граждане, выбывающие к новому месту жительства, намерены сняться перед выездом с регистрационного учета по последнему месту жительства, они обращаются к должностным лицам, ответственным за регистрацию, с заявлениями произвольной формы от каждого лица, достигшего 14-летнего возраста, с указанием

точного адреса, куда они выбывают, а также представляют документы, удостоверяющие личность (п. 6.9 Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации).

Граждане, призываемые на военную службу, при получении повесток военных комиссариатов обращаются к должностным лицам, ответственным за регистрацию, а также гражданам и юридическим лицам, предоставляющим для проживания принадлежащие им на праве собственности жилые помещения, которым передаются заявления произвольной формы о снятии их с регистрационного учета по месту жительства в связи с призывом на военную службу и паспорта.

Должностные лица, ответственные за регистрацию, в 3-дневный срок со дня обращения граждан передают указанные документы вместе с карточками регистрации по форме № 9, поквартирными карточками по форме № 10 или домовыми (поквартирными) книгами по форме № 11, а также адресными листками выбытия по форме № 7 в органы регистрационного учета.

Сотрудники паспортно-визовой службы органов внутренних дел оформляют снятие призываемых на военную службу граждан с регистрационного учета по месту жительства, после чего возвращают их паспорта лицам, ответственным за регистрацию, для последующего вручения владельцам.

По окончании установленных действующим законодательством сроков призыва на военную службу запрашиваются в соответствующих военных комиссариатах списки граждан, призванных на военную службу. Полученные из военных комиссариатов списки сверяются с учетами адресно-справочных бюро горрайонов внутренних дел или с карточками регистрации по форме № 9, поквартирными карточками по форме № 10 или домовыми (поквартирными) книгами по форме № 11, хранящимися у лиц, ответственных за регистрацию.

При выявлении граждан, призванных на военную службу, но не снятых с регистрационного учета по месту жительства, работниками паспортно-визовой службы органов внутренних дел извещаются должностные лица, ответственные за регистрацию, а также граждане и юридические лица, предоставляющие для проживания принадлежащие им на праве собственности жилые помещения, которые представляют в органы регистрационного учета карточки регистрации по форме № 9, поквартирные карточки по форме № 10 или домовые (поквартирные) книги по форме № 11, а также адресные листки выбытия по форме № 7 для снятия этих граждан с регистрационного учета.

Правовая неотложка

Какие документы предоставляются гражданином для регистрации по месту жительства?

Для регистрации в жилое помещение по найму:

— ордер (по новому жилищному законодательству — решение о предоставлении жилого помещения и договор социального найма) либо решение суда о признании права пользования;

— документ, удостоверяющий личность;

— военный билет (временное удостоверение взамен военного билета) или приписное свидетельство;

— заявление установленной формы о регистрации по месту жительства на жилую площадь близких родственников;

— письменное согласие нанимателя и всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, в том числе бывших членов семьи, которые продолжают проживать в занимаемом им жилом помещении.

Для регистрации в жилое помещение на праве собственности:

— договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве собственности на жилище по наследству;

— документ, удостоверяющий личность;

— военный билет (временное удостоверение взамен военного билета) или приписное свидетельство;

— заявление собственника жилой площади о регистрации по месту жительства близких родственников;

— письменное согласие собственника (сособственников) жилого помещения на вселение к нанимателю или арендатору жилого помещения других лиц при условии, что наниматель или арендатор занимает изолированное жилое помещение;

— письменное согласие правления ЖСК или ЖК на сдачу внаем членом кооператива занимаемого им жилого помещения при условии, что член кооператива не является собственником данного жилого помещения.

Какие документы предоставляются гражданином для регистрации по месту пребывания?

Граждане, прибывшие для временного проживания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, на срок свыше 10 дней, обязаны в 3-дневный срок со дня прибытия (исключая выходные и праздничные дни) обратиться к должностным лицам, ответственным за регистрацию, и представить:

— документ, удостоверяющий личность;

— заявление установленной формы о регистрации по месту пребывания;

— документ, являющийся основанием для временного проживания гражданина в указанном жилом помещении (договоры найма (поднайма), социального найма, аренды (субаренды) жилого помещения или заявление лица, предоставляющего гражданину жилое помещение).

В случае отсутствия жилищно-эксплуатационных организаций при заселении жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам, указанные документы представляются этим гражданам или представителю юридического лица, на которого возложены обязанности по контролю за использованием жилых помещений.

Какой сбор взыскивается за регистрацию по месту жительства?

За регистрацию граждан по месту жительства взимается государственная пошлина, которая с 1 января 2001 г. равна 1 % от минимального размера оплаты труда (100 руб.). Государственная пошлина уплачивается до выдачи соответствующих документов о регистрации.

Раздел VIII. Разрешение жилищных споров с участием военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семейРаздел VIII. Разрешение жилищных споров с участием военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей

Конституцией Российской Федерации (ст. 46) каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Каждый гражданин вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

Согласно ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правого акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными ЖК РФ, другим федеральным законом.

Защита жилищных прав в процессе разрешения *жилищных споров*, под которыми понимаются конфликтные ситуации, затрагивающие жилищные права и интересы военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей, а также воинских частей, учреждений и организаций, связана с необходимостью защиты их субъективных прав по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Разрешение жилищных споров производится в административном (служебном) и судебном порядке (в порядке обжалования неправомерных действий должностных лиц и органов военного управления; в порядке искового производства).

Глава 1. Разрешение жилищных споров в административном (служебном) порядке Глава 1. Разрешение жилищных споров в административном (служебном) порядке

Разрешение жилищных споров в административном (служебном) порядке должно производиться путем рассмотрения писем, заявлений и жалоб по жилищным вопросам на заседаниях жилищных комиссий гарнизонов (воинских частей), а также на приеме начальником гарнизона (командиром воинской части) посетителей по жилищным вопросам. Однако жилищная комиссия гарнизона (воинской части) и ее председатель, действующие в соответствии с Примерным положением о жилищных комиссиях (приложение № 2 к приказу министра обороны Российской Федерации 2000 г. № 80), не принимают окончательных решений по спорным жилищным вопросам. Жилищная комиссия, рассмотрев жалобу, обязана подготовить предложение по ее разрешению на решение начальника гарнизона (командира воинской части).

Жилищные комиссии территориальных органов ФСБ России, в том числе пограничных органов, имеют несколько иной статус. На основании п. 8.3 Примерных правил решения жилищных вопросов (приказ Министерства безопасности Российской Федерации 1993 г. № 285) указанные жилищные комиссии рассматривают все жилищные вопросы и принимают окончательные решения по ним.

Если жилищная комиссия воинской части подготовила необоснованное и незаконное решение, военнослужащий вправе обратиться к командиру (начальнику) с рапортом о не утверждении решения жилищной комиссии воинской части и направлении его на новое рассмотрение. В случае если по рапорту военнослужащего не будет принято

положительного решения, необходимо обжаловать указанные действия в гарнизонную жилищную комиссию, в обязанности которой входит проверка совместно с КЭЧ района (не реже одного раза в год) в воинских частях гарнизона состояния учета жилых помещений, закрепленных за Министерством обороны Российской Федерации, а также своевременное и правильное распределение освобождающихся жилых помещений. Рассмотрение жалоб и подготовка проектов решений по ним также входят в обязанности гарнизонной жилищной комиссии.

В Вооруженных Силах Российской Федерации жилищные комиссии воинских частей и гарнизонные жилищные комиссии окончательных решений по жилищным вопросам не принимают, так как их решения подлежат утверждению начальниками гарнизонов (командирами воинских частей), поэтому их действия, как правило, не могут быть предметом обжалования в судебном порядке. Исключения составляют действия (бездействие) жилищных комиссий, в результате которых: нарушены права и свободы военнослужащего; на военнослужащего незаконно возложена какая-либо обязанность или военнослужащий незаконно привлечен к какой-либо ответственности (например, нарушения учета военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий); нарушения при ведении списков военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий); нарушения при подготовке и представлении на утверждение командиру воинской части предложений по распределению между военнослужащими, нуждающимися в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), выделенных воинской части жилых помещений).

Глава 2. Разрешение жилищных споров в судебном порядкеГлава 2. Разрешение жилищных споров в судебном порядке

В соответствии со ст. 7 Федерального конституционного закона «О военных судах Российской Федерации» военным судам подсудны гражданские и административные дела о защите нарушенных и (или) оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, граждан, проходящих военные сборы, от действий (бездействия) органов военного управления, воинских должностных лиц и принятых ими решений.

Согласно ч. 3 ст. 254 ГПК РФ заявление военнослужащего, оспаривающего решение, действие (бездействие) органа военного управления или командира (начальника) воинской части, подается в военный суд. Следовательно, дела по заявлениям военнослужащих на неправомерные действия органов военного управления и воинских должностных лиц, рассматриваются военными судами (судьями) применительно к правилам, установленным Законом Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» и гл. 23 и 25 ГПК РФ.

При определении порядка рассмотрения указанных гражданских дел судам необходимо руководствоваться следующими положениями.

В порядке гл. 25 ГПК РФ рассматриваются требования военнослужащих о защите нарушенных прав в тех случаях, когда требования военнослужащих, в том числе имущественного характера, непосредственно вытекают из административно-правовых отношений, основанных на властных полномочиях одной стороны по отношению к другой. В этих случаях все требования военнослужащих должны быть разрешены по существу при рассмотрении заявления, поскольку в соответствии со ст. 258 ГПК РФ суд, признав жалобу обоснованной, обязан вынести решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, в том числе воинского, государственного или муниципального служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод.

В тех случаях, когда оспариваемые действия совершены органами военного управления и воинскими должностными лицами не в порядке осуществления административно-властных полномочий, а в процессе осуществления иной деятельности, основанной на равенстве участников правоотношений, дело подлежит рассмотрению в *порядке искового производства*.

В порядке искового производства также должны разрешаться дела, хотя и вытекающие из административно-правовых отношений, но рассмотрение которых по существу требует решения спора о праве других лиц (п. 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих» от 14 февраля 2000 г. № 9).

Оспаривание неправомерных действий должностных лиц и органов военного управления, в том числе вытекающих из жилищных правоотношений, в судебном порядкеОспаривание неправомерных действий должностных лиц и органов военного управления, в том числе вытекающих из жилищных правоотношений, в судебном порядке

Подведомственность дел. Неправомерными, ущемляющими права военнослужащих, являются как коллегиальные, так и единоличные действия (решения) органов военного управления и воинских должностных лиц, в результате которых:

1) нарушены права и свободы военнослужащего;

2) созданы препятствия осуществлению военнослужащим его прав и свобод;

3) на военнослужащего незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к какой-либо ответственности.

Военный суд (военный судья), в частности, рассматривает заявления об оспаривании следующих действий органов военного управления и воинских должностных лиц:

— об отказе в переводе по службе в другую местность по состоянию здоровья военнослужащего и членов его семьи, по семейным обстоятельствам, по выслуге установленных сроков службы в местностях с тяжелыми и неблагоприятными климатическими условиями;

— о необоснованном и незаконном увольнении с военной службы;

— об отказе в увольнении с военной службы при наличии оснований, предусмотренных законом и иными нормативными актами;

— о возложении обязанностей, не предусмотренных законодательством, положениями о прохождении службы и воинскими уставами;

— о необеспечении положенными видами довольствия (денежным, вещевым, квартирным и др.) и по другим вопросам, возникающим при прохождении военной службы и касающимся установленных законами дополнительных прав и преимуществ военнослужащих;

— об отказе в постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях (улучшении жилищных условий), снятии с учета, переносе очереди на получение жилого помещения;

— об отказе в выдаче или свидетельствовании органами военного управления и воинскими должностными лицами копий документов, касающихся прав и законных интересов обратившихся к ним военнослужащих, и др.

Если вышестоящий орган военного управления или вышестоящее должностное лицо по жалобе военнослужащего в связи с запросом военного суда либо по собственной инициативе пересмотрит решение подчиненного органа военного управления или должностного лица и примет собственное решение по существу данного вопроса, то может быть оспорено решение этого органа военного управления или воинского должностного лица.

В случае если при подаче заявления в суд будет установлено, что имеет место спор о праве, подведомственный суду, судья оставляет заявление без движения и разъясняет заявителю необходимость оформления искового заявления с соблюдением требований ст.ст. 131 и 132 ГПК РФ (ст. 247 ГПК РФ). В случае если при этом нарушаются правила подсудности дела, судья возвращает заявление.

Подсудность споров. Заявление подается в военный суд по подсудности. При этом действуют следующие правила:

1. В Военную коллегию Верховного Суда Российской Федерации подаются заявления об оспаривании ненормативных актов Президента Российской Федерации, нормативных актов Правительства Российской Федерации, Министерства обороны Российской Федерации, иных федеральных органов исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, касающихся прав, свобод и охраняемых законом интересов военнослужащих, граждан, проходящих военные сборы.

2. В окружной (флотский) военный суд подаются заявления, если возбуждаемое гражданское дело будет связанно с государственной тайной.

3. Все остальные заявления подаются в соответствующий гарнизонный военный суд, который действует на территории, где дислоцируются один или несколько военных гарнизонов. Причем заявление может быть по выбору военнослужащего подано в военный суд по месту его жительства или по месту нахождения органа военного управления или воинского должностного лица, решение, действие (бездействие) которых оспариваются. На практике, конечно, в соответствии со спецификой системы военных судов место жительства военнослужащего и место нахождения органа военного управления или воинского должностного лица, как правило, совпадает, и дело подсудно одному и тому же гарнизонному военному суду.

При нарушении правил подсудности дела судья отказывает в принятии заявления.

Военный суд приступает к рассмотрению дела, как было уже указано, на основании заявления военнослужащего. Судья отказывает в принятии заявления или прекращает производство по делу, если имеется решение суда, принятое по заявлению о том же предмете и вступившее в законную силу. Предметом в данном случае является определенное материально-правовое требование военнослужащего к органу военного управления (воинскому должностному лицу), предъявленное в военный суд. Законодательство не допускает бесконечное обращение одного и того же лица в суд с одним и тем же требованием, по тому же основанию, ограничиваясь одним рассмотрением в суде конкретного дела и его разрешением.

Процессуальные сроки. Для обращения с жалобой в суд установлен срок три месяца со дня, когда военнослужащему стало известно о нарушении его права. Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием для отказа в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются в предварительном судебном заседании или судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

В случае пропуска установленного трехмесячного срока необходимо вместе с заявлением подать ходатайство о восстановлении пропущенного срока в письменной форме, обосновать уважительность пропуска срока и привести соответствующие доказательства.

Заявления военнослужащих на неправомерные действия воинских должностных лиц и органов военного управления, содержащие требования о защите нарушенного права, должны приниматься судом к рассмотрению независимо от истечения указанных сроков. Истечение срока на обращение в суд, о котором заявлено лицом, действия (бездействие) которого оспариваются, является основанием к вынесению судом решения об отказе в удовлетворении заявления, если отсутствуют уважительные причины пропуска этого срока (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2000 г. № 9).

Если суд, всесторонне исследовав материалы дела, придет к выводу, что срок на обращение в суд пропущен по неуважительной причине, он отказывает в удовлетворении заявления (п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О рассмотрении судами жалоб на неправомерные действия, нарушающие права и свободы граждан» от 21 декабря 1993 г. № 10).

В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен судом по заявлению военнослужащего, подавшего заявление, по правилам ч. 2 ст. 256 ГПК РФ.

Правила оформления заявления в суд. ГПК РФ не устанавливает специальных правил, предъявляемых к заявлению.

С учетом сложившейся практики в заявлении должно быть указано следующее:

— наименование военного суда, в который подается жалоба;

— фамилия, имя, отчество заявителя, его место службы, должность, воинское звание, местожительство;

— наименование органа военного управления, место его нахождения, или фамилия, имя, отчество, должность и воинское звание лица, действия которых обжалуются;

— какие действия органа военного управления или воинского должностного лица обжалуются и время их совершения;

— какие конкретно права и свободы военнослужащего нарушены этими действиями (решениями);

— подавалась ли аналогичная жалоба в вышестоящий в порядке подчиненности орган или должностному лицу и, если подавалась, какой получен ответ;

— требования заявителя;

— перечень прилагаемых к жалобе документов, в том числе письменные ответы органа военного управления или воинского должностного лица, в связи с действиями (бездействием) которых подана жалоба.

В заявлении могут быть указаны номера телефонов, факсов, адреса электронной почты военнослужащего, его представителя, органа военного управления (воинского должностного лица), иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства.

Заявление подписывается военнослужащим или его представителем при наличии у него полномочий на подписание заявления и предъявление его в военный суд.

К заявлению прилагаются:

его копии для органа военного управления (воинского должностного лица);

документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;

доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя военнослужащего;

документы, подтверждающие обстоятельства, на которых военнослужащий основывает свои требования, копии этих документов для органа военного управления (воинского должностного лица), если копии у них отсутствуют.

Подача заявления облагается, как и ранее, государственной пошлиной, размер которой не изменился и составляет 15 % от минимального размера оплаты труда.

Суд (судья) вправе освободить военнослужащего от уплаты пошлины или уменьшить ее размер в случаях, предусмотренных в ст. 89 ГПК РФ.

Порядок подготовки и рассмотрения дел. Подготовка дела по заявлению производится по правилам и в сроки, установленные гл. 14 ГПК РФ.

После принятия заявления к производству судья выносит определение о подготовке дела к судебному разбирательству и выполняет необходимые для рассмотрения заявления действия. В частности, опрашивает заявителя по существу заявления, предлагает, если это необходимо, представить дополнительные доказательства, разъясняет заявителю его процессуальные права и обязанности. Судья вправе в необходимых случаях вызвать представителя органа военного управления или воинское должностное лицо, опросить по обстоятельствам дела, выяснить имеющиеся возражения против доводов заявителя, предложить представить письменные объяснения по делу, разъяснить процессуальные права и обязанности. Кроме того, судья разрешает в ходе подготовки вопрос о привлечении к участию в деле свидетелей, а в необходимых случаях — экспертов.

Подготовка завершается проведением предварительного судебного заседания, которое имеет своей целью процессуальное закрепление распорядительных действий сторон, совершенных при подготовке дела к судебному разбирательству, определение обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела, определение достаточности доказательств по делу, исследование фактов пропуска сроков обращения в суд и сроков исковой давности (ст. 152 ГПК РФ).

Предварительное судебное заседание проводится судьей единолично. Стороны извещаются о времени и месте предварительного судебного заседания. Стороны в предварительном судебном заседании имеют право представлять доказательства, приводить доводы, заявлять ходатайства.

По сложным делам с учетом мнения сторон судья может назначить срок проведения предварительного судебного заседания, выходящий за пределы установленных ГПК РФ сроков рассмотрения и разрешения дел.

В предварительном судебном заседании может рассматриваться возражение ответчика относительно пропуска истцом без уважительных причин срока исковой давности для защиты права и установленного федеральным законом срока обращения в суд. При установлении факта пропуска без уважительных причин срока исковой давности или срока обращения в суд судья принимает решение об отказе в иске без исследования иных фактических обстоятельств по делу. Решение суда может быть обжаловано в апелляционном или кассационном порядке.

О проведенном предварительном судебном заседании составляется протокол.

Судья, признав дело подготовленным, выносит определение о назначении его к разбирательству в судебном заседании, извещает стороны, других лиц, участвующих в деле, о времени и месте рассмотрения дела, вызывает других участников процесса (ст. 153 ГПК РФ).

Заявление рассматривается судом в течение десяти дней с участием военнослужащего, руководителя или представителя органа военного управления, воинского должностного лица, решения, действия (бездействие) которых оспариваются (ст. 257 ГПК РФ).

Неявка в судебное заседание кого-либо из указанных лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению заявления.

При рассмотрении и разрешении дела не применяются правила заочного производства, т. е. военный суд в случае отсутствия в судебном заседании представителя органа военного управления, воинского должностного лица или его представителя, извещенных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, принимает решение. В то же время военный суд может признать обязательной явку в судебное заседание представителя органа военного управления или воинского должностного лица. В случае неявки указанные лица могут быть подвергнуты штрафу в размере до десяти установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда.

Дело рассматривается и разрешается судьей военного суда единолично.

Обязанности по доказыванию законности оспариваемых решений, действий (бездействия) органов военного управления или воинского должностного лица возлагаются на органы и лица, которые приняли оспариваемые решения или совершили оспариваемые действия (бездействие).

При рассмотрении и разрешении дела военный суд может истребовать доказательства по своей инициативе в целях правильного разрешения дела. Должностные лица, не исполняющие требований суда о предоставлении доказательств, подвергаются штрафу в размере до десяти установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда.

При рассмотрении и разрешении дела военный суд не связан основаниями и доводами заявленных военнослужащим требований и вправе выйти за их пределы в целях проверки законности деятельности органа военного управления, воинского должностного лица. Но в любом случае проверка законности деятельности указанных лиц осуществляется в пределах рассматриваемого дела.

Военный суд вправе приостановить действие оспариваемого решения органа военного управления или воинского должностного лица до вступления в законную силу решения суда.

Военный суд, признав заявление обоснованным, принимает решение об обязанности соответствующего органа военного управления, воинского должностного лица устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод военнослужащего или препятствие к осуществлению военнослужащим его прав и свобод.

Решение военного суда направляется для устранения допущенного нарушения закона руководителю органа военного управления, воинскому должностному лицу, решения, действия (бездействие) которых были оспорены, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган, должностному лицу, в течение трех дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Решение военного суда вступает в законную силу по истечении срока на кассационное обжалование, если оно не было обжаловано.

Срок кассационного обжалования — десять дней со дня принятия решения военным судом в окончательной форме, т. е. полного мотивированного решения.

В случае подачи кассационной жалобы решение военного суда, если оно не отменено судом кассационной инстанции, вступает в законную силу после рассмотрения дела судом кассационной инстанции.

После вступления в законную силу решения военного суда лица, участвующие в деле, а также иные лица не могут заявлять в суде те же требования и по тем же основаниям.

Исполняется решение военного суда в установленный этим же решением срок. Об исполнении решения должно быть сообщено в военный суд и военнослужащему не позднее чем в течение месяца со дня получения решения органом военного управления, воинским должностным лицом.

Военный суд отказывает в удовлетворении заявления, если установит, что оспариваемое решение или действие принято либо совершено органом военного управления, воинским должностным лицом в соответствии с законом, в пределах их полномочий, и права либо свободы военнослужащего не были нарушены.

Судебные расходы. Согласно ст. 9 Закона Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» судебные расходы (издержки), связанные с рассмотрением жалобы, могут быть возложены на военнослужащего, если суд вынесет решение об отказе в удовлетворении заявления, либо орган военного управления, если его действия (решения) будут признаны судом незаконными.

Судебные издержки возлагаются на органы военного управления также в случае признания судом их действий (решений) законными, если поданная военнослужащим вышестоящему в порядке подчиненности органу военного управления, воинскому должностному лицу жалоба была оставлена без ответа либо ответ дан с нарушением срока, установленного ст. 4 Закона Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан».

Обжалование и опротестование решений суда. Решения суда по заявлению об оспаривании неправомерных действий органов военного управления, воинских должностных лиц могут быть обжалованы и опротестованы по правилам гражданского судопроизводства

На решения всех судов в Российской Федерации, принятые по первой инстанции, за исключением решений мировых судей, сторонами и другими лицами, участвующими в деле, может быть подана кассационная жалоба, а прокурором, участвующим в деле, может быть принесено кассационное представление (ст. 36 ГПК РФ).

Согласно ст. 337 ГПК РФ не вступившие в законную силу решения суда первой инстанции могут быть обжалованы в кассационном порядке:

1) решения районных судов, решения гарнизонных военных судов — соответственно в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа, окружной (флотский) военный суд;

2) решения верховных судов республик, краевых, областных судов, судов городов федерального значения, суда автономной области, судов автономных округов, окружных (флотских) военных судов — в Верховный Суд Российской Федерации;

3) решения Судебной коллегии по гражданским делам и Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации — в Кассационную коллегию Верховного Суда Российской Федерации.

Кассационные жалоба, представление подаются через суд, принявший решение.

Кассационные жалоба, представление могут быть поданы в течение десяти дней со дня принятия решения судом в окончательной форме (ст. 338 ГПК РФ). Указанное правило имеет большое значение, поскольку начало течения срока в соответствии со ст.ст. 107, 338 ГПК РФ начинает исчисляться со дня, следующего за днем вынесения решения в окончательной форме, а не со дня вручения либо направления сторонам и другим лицам, участвующим в деле, копии решения по делу. При исчислении сроков кассационного обжалования следует иметь в виду, что в случае отложения судом составления мотивированного решения на срок не более 5 дней срок на подачу кассационной жалобы (представления) будет исчисляться со следующего дня после изготовления мотивированного решения.

Правом подачи кассационной жалобы наделены лица, участвовавшие в рассмотрении дела. К ним относятся: военнослужащие, обратившиеся в суд с жалобой, воинские должностные лица и руководители органов военного управления, чьи действия оспариваются, а также их представители в случаях, если они на это уполномочены.

Предметом кассационного обжалования и опротестования могут быть не только резолютивная часть решения суда, но и его выводы в мотивировочной части решения.

Кассационные жалобы (представления) на решения судов первой инстанции, не вступившие в законную силу, адресуются в вышестоящий суд, который является судом второй инстанции по отношению к суду, рассматривавшему дело по первой инстанции. Кассационная жалоба (представление) должна быть подана через суд, вынесший решение. Суд, принявший решение, при поступлении жалобы (представления), обязан направить ее вместе с гражданским делом в вышестоящий суд. Суды обязаны направлять дела в кассационную инстанцию немедленно по истечении срока, установленного для обжалования.

Кассационная жалоба (представление) может быть подана участвующим в деле лицом лично или отправлена по почте либо через представителя. Время поступления жалобы (представления) при подаче ее лично судья или ответственный работник канцелярии должны удостоверить своей подписью. Время сдачи жалобы на почту удостоверяется штемпелем на конверте, а время поступления в суд — указанием соответствующей даты на кассационной жалобе. Удостоверение указанных данных имеет большое значение для подтверждения соблюдения сроков, предусмотренных для кассационного обжалования решений.

Суд кассационной инстанции проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в кассационных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления. Суд оценивает имеющиеся в деле, а также дополнительно представленные доказательства, если признает, что они не могли быть представлены стороной в суд первой инстанции, подтверждает указанные в обжалованном решении суда факты и правоотношения или устанавливает новые факты и правоотношения. Суд кассационной инстанции в интересах законности вправе проверить решение суда первой инстанции в полном объеме (ст. 347 ГПК РФ).

Статьей 348 ГПК РФ установлены следующие сроки рассмотрения кассационных жалоб:

1) верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа, окружной (флотский) военный суд должны рассмотреть поступившее по кассационным жалобе, представлению дело не позднее чем в течение месяца со дня его поступления;

2) Верховный Суд Российской Федерации должен рассмотреть поступившее по кассационным жалобе, представлению дело не позднее чем в течение двух месяцев со дня его поступления;

3) кассационные жалоба, представление по делам о защите избирательных прав или права на участие в референдуме граждан Российской Федерации, поступившие в ходе избирательной кампании или подготовки референдума на рассмотрение в суд кассационной инстанции, рассматриваются в течение пяти дней со дня их поступления.

Вступившие в законную силу судебные постановления, за исключением судебных постановлений Президиума Верховного Суда Российской Федерации, могут быть обжалованы в суд надзорной инстанции лицами, участвующими в деле, и другими лицами, если их права и законные интересы нарушены судебными постановлениями (ст. 376 ГПК РФ).

Судебные постановления могут быть обжалованы в суд надзорной инстанции в течение года со дня их вступления в законную силу.

Право на обращение в суд надзорной инстанции с представлением о пересмотре вступивших в законную силу решений и определений суда, если в рассмотрении дела участвовал прокурор, имеют должностные лица органов прокуратуры.

Надзорная жалоба или представление прокурора подается непосредственно в суд надзорной инстанции.

Надзорная жалоба или представление прокурора подается:

— на кассационные определения окружных (флотских) военных судов; на вступившие в законную силу решения и определения гарнизонных военных судов — в президиум окружного (флотского) военного суда;

— на постановления президиумов окружных (флотских) военных судов; на вступившие в законную силу решения и определения окружных (флотских) военных судов, принятые ими по первой инстанции, если указанные решения и определения не были предметом кассационного рассмотрения в Верховном Суде Российской Федерации; на кассационные определения окружных (флотских) военных судов, а также на вступившие в законную силу решения и определения гарнизонных военных судов, если указанные судебные постановления были обжалованы в президиум окружного (флотского) военного суда, — в Военную коллегию Верховного Суда Российской Федерации;

— на вступившие в законную силу решения и определения Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, вынесенные ею в кассационном порядке, — в Президиум Верховного Суда Российской Федерации.

Жалобы, представления прокурора на определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, вынесенные ими в надзорном порядке, подаются в Президиум Верховного Суда Российской Федерации при условии, что такие определения нарушают единство судебной практики.

С представлениями о пересмотре вступивших в законную силу решений, определений судов и постановлений президиумов судов надзорной инстанции в Российской Федерации вправе обращаться:

1) Генеральный прокурор Российской Федерации и его заместители — в любой суд надзорной инстанции;

2) прокурор военного округа (флота) — в президиум окружного (флотского) военного суда.

Порядок рассмотрения дела в суде надзорной инстанции установлен ст. 386 ГПК РФ. Дела рассматриваются судом надзорной инстанции в судебном заседании не более чем месяц, а в Верховном Суде Российской Федерации не более чем два месяца со дня вынесения судьей определения.

В судебном заседании принимают участие лица, участвующие в деле, их представители, иные лица, подавшие надзорную жалобу или представление прокурора, если их права и законные интересы непосредственно затрагиваются обжалуемым судебным постановлением.

В случае если прокурор является лицом, участвующим в рассмотрении дела, в судебном заседании принимает участие:

— прокурор республики, края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, военного округа (флота) или его заместитель в президиуме верховного суда республики, краевого, областного суда, суда города федерального значения, суда автономной области, суда автономного округа, окружного (флотского) военного суда;

— Генеральный прокурор Российской Федерации или его заместитель в Президиуме Верховного Суда Российской Федерации;

— должностное лицо органов прокуратуры по поручению Генерального прокурора Российской Федерации в Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

По результатам рассмотрения дела президиум суда надзорной инстанции принимает постановление, а Судебная коллегия по гражданским делам и Военная коллегия Верховного Суда Российской Федерации выносят определения. При рассмотрении дела в порядке надзора все вопросы решаются большинством голосов. При равном количестве голосов, поданных за пересмотр дела в порядке надзора и против его пересмотра, надзорная жалоба или представление прокурора считаются отклоненными. О принятых судом надзорной инстанции определении или постановлении сообщается лицам, участвующим в деле.

Исполнение решения суда по заявлениям производится применительно к ст. 9 Закона Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» и ст. 258 ГПК РФ.

Решение суда направляется для устранения допущенного нарушения закона руководителю органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностному лицу, государственному или муниципальному служащему, решения, действия (бездействие) которых были оспорены, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган, должностному лицу, государственному или муниципальному служащему в течение трех дней со дня вступления решения суда в законную силу.

В суд и гражданину должно быть сообщено об исполнении решения суда не позднее чем в течение месяца со дня получения решения. Решение исполняется по правилам, указанным в ч. 2 ст. 206 ГПК РФ. В случае если указанные действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено. Решение суда, обязывающее организацию или коллегиальный орган совершить определенные действия (исполнить решение суда), не связанные с передачей имущества или денежных сумм, исполняется их руководителем в установленный срок. В случае неисполнения решения без уважительных причин суд, принявший решение, либо судебный пристав-исполнитель применяет в отношении руководителя организации или руководителя коллегиального органа меры, предусмотренные федеральным законом.

Суд отказывает в удовлетворении заявления, если установит, что оспариваемое решение или действие принято либо совершено в соответствии с законом в пределах полномочий органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего и права либо свободы гражданина не были нарушены.

При неисполнении решения суда в установленный срок без уважительных причин суд, принявший решение, либо судебный пристав-исполнитель применяет в отношении такого руководителя меры ответственности,

предусмотренные законом. Так, в силу ст. 85 Закона об исполнительном производстве наступает ответственность за неисполнение исполнительного документа, обязывающего должника совершить определенные действия или воздержаться от их совершения, а именно:

— в случае неисполнения без уважительных причин исполнительного документа, обязывающего должника совершить определенные действия или воздержаться от их совершения, в срок, установленный судебным приставом-исполнителем, последний в соответствии со ст. 73 Закона об исполнительном производстве выносит постановление о наложении на должника штрафа в размере до 200 минимальных размеров оплаты труда и назначает ему новый срок для исполнения;

— при последующих нарушениях должником без уважительных причин новых сроков исполнения исполнительного документа размер штрафа каждый раз удваивается;

— при повторном неисполнении без уважительных причин исполнительного документа судебный пристав-исполнитель вносит в соответствующие органы представление о привлечении к административной или уголовной ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, гражданина или должностного лица, которые в силу своих служебных обязанностей должны исполнить исполнительный документ;

— постановление судебного пристава-исполнителя о наложении штрафа утверждается старшим судебным приставом. Оно может быть обжаловано в соответствующий суд в 10-дневный срок.

В судебной практике часто встречаются споры, вытекающие из реализации прав и льгот военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей, предусмотренных Федеральным законом «О статусе военнослужащих». При рассмотрении жалоб военнослужащих, связанных с осуществлением ими права на жилище, необходимо иметь в виду, что основания и порядок обеспечения военнослужащих жильем регулируются как Федеральным законом «О статусе военнослужащих», так и нормами жилищного законодательства Российской Федерации.

По предусмотренным законом основаниям жилые помещения предоставляются военнослужащим и проживающим совместно с ними членам их семей за счет жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба.

При решении вопроса о том, кого следует относить к членам семьи военнослужащего, имеющим право на обеспечение жильем, следует исходить из положений, рассмотренных во втором разделе настоящего издания.

Жилые помещения за счет жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, должны предоставляться военнослужащим, как правило, по месту их военной службы.

При желании военнослужащих получить жилые помещения не по месту службы, а по избранному месту постоянного жительства они обеспечиваются жильем также федеральными органами исполнительной власти, в которых они проходят военную службу. Вместе с тем требования военнослужащих о предоставлении им жилых помещений не по месту их военной службы за счет фонда Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, могут являться обоснованными в тех случаях, когда соответствующие органы военного управления, воинские части и учреждения участвуют в строительстве жилых домов или покупают квартиры в населенных пунктах и местностях, избранных военнослужащими для постоянного проживания после увольнения с военной службы. В этих случаях нуждающиеся в улучшении жилищных условий военнослужащие, проходящие службу в указанных органах, частях и учреждениях и подлежащие увольнению, вправе претендовать на получение этого жилья.

Положения п. 1 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих», запрещающего увольнение со службы военнослужащих, проходящих ее по контракту, без обеспечения их жильем по установленным нормам, распространяются на лиц, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 и более лет, подлежащих увольнению по достижении предельного возраста пребывания на службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и на момент увольнения не имеющих жилого помещения для постоянного проживания либо нуждающихся в улучшении жилищных условий по нормам, установленным федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Предусмотренную п. 1 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих» возможность увольнения указанных военнослужащих с предоставлением им жилых помещений по избранному месту постоянного жительства органами местного самоуправления, в том числе и за счет государственных жилищных сертификатов, закон связывает с наличием у военнослужащего такого желания. Поэтому для увольнения военнослужащих, перечисленных в указанной норме, без предоставления им жилых помещений органами военного управления по месту увольнения требуется их четко выраженное согласие получить государственный жилищный сертификат либо согласие получить жилье в другом населенном пункте в порядке, установленном пп. 13 и 14 ст. 15 вышеназванного Федерального закона. Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 г. № 1054 утверждены Правила учета таких военнослужащих, в соответствии с которыми желание военнослужащего получить жилое помещение от органов местного самоуправления избранного постоянного места жительства должно быть выражено в форме рапорта по команде и заявления на имя главы муниципального образования. Однако следует иметь в виду, что с 1 января 2005 г. с органов местного самоуправления снята обязанность по жилищному обеспечению военнослужащих, в том числе уволенных с военной службы.

При досрочном увольнении военнослужащих с военной службы по их желанию в связи с нарушением в отношении их условий контракта или в связи с признанием их ограниченно годными к военной службе по состоянию здоровья (подп. «а» и «б» п. 3 ст. 51 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе») они по основаниям и в

порядке, предусмотренным п. 1 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих», должны обеспечиваться жилыми помещениями как увольняющиеся соответственно в связи с организационно-штатными мероприятиями или по состоянию здоровья.

Военнослужащие, имеющие право на обеспечение жилыми помещениями, не могут быть уволены с военной службы с оставлением их в списке очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) по последнему месту военной службы при отсутствии их согласия на такое увольнение.

В случаях когда указанные военнослужащие, настаивая на досрочном увольнении с военной службы по вышеназванным основаниям, согласились уволиться без предоставления жилья, оснований для их последующего восстановления на военной службе для обеспечения жилыми помещениями не имеется, поскольку в этом случае требования п. 1 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих» не нарушаются.

В случае незаконного увольнения с военной службы военнослужащего до приобретения им права на пенсию за выслугу лет либо без обеспечения его жилым помещением он на основании п. 2 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих» подлежит восстановлению на службе в прежней (или с его согласия — равной или не ниже) должности с возмещением всех причиненных убытков и компенсацией морального вреда. При этом признание военнослужащего не годным по состоянию здоровья к военной службе или достижение им предельного возраста состояния на военной службе не может служить препятствием к принятию такого решения.

В том случае, если увольнение военнослужащего, проходившего военную службу по контракту, произведено на законных основаниях, однако нарушен установленный Положением о порядке прохождения военной службы, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 16 сентября 1999 г. № 1237, порядок увольнения военнослужащего (не обеспечен положенными видами довольствия, не предоставлен отпуск и др.), должно приниматься решение не о восстановлении военнослужащего на военной службе, а только об отмене приказа об исключении этого лица из списков личного состава воинской части, восстановлении конкретных нарушенных прав и возмещении ущерба. При этом срок, в течение которого восстанавливались нарушенные права, подлежит включению в срок военной службы путем возложения на соответствующее должностное лицо обязанности изменить дату исключения военнослужащего из списков личного состава воинской части.

В случае если нарушение прав военнослужащего может быть устранено без восстановления его на военной службе или в списках личного состава воинской части и сам военнослужащий не ставит вопрос об этом восстановлении, судом выносится решение только об устранении допущенного нарушения.

Приведем наиболее характерные примеры жилищных споров из судебной практики по гражданским делам за 1993—2004 гг., связанным с нарушением законодательства при обеспечении жильем военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей, которые не потеряли своей актуальности в связи с изменением военного и жилищного законодательства.

1. «Льготные» основания увольнения с военной службы являются обязательным условием получения права на участие в программе «Государственные жилищные сертификаты».

Данное требование стало предметом рассмотрения Верховного Суда Российской Федерации (решение Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2003 г. № ВКПИ 02-129; определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 января 2004 г. № КАС03-641), который пришел к следующим выводам.

Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что определенные категории граждан могут улучшить свои жилищные условия не только путем предоставления им жилья, но и путем получения безвозмездных субсидий за счет средств федерального бюджета на его приобретение.

Такое право граждан, увольняемых (уволенных) с военной службы, на обеспечение жилыми помещениями путем получения государственного жилищного сертификата от органов местного самоуправления либо от Министерства обороны Российской Федерации (иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) предусмотрено п. 14 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», согласно которому порядок выдачи сертификатов определяется Правительством Российской Федерации.

В соответствии с указанной нормой право на получение в последний год военной службы жилищного сертификата имеют военнослужащие, общая продолжительность военной службы которых составляет (в календарном исчислении) 10 лет и более, увольняемые по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий по избранному ими постоянному месту жительства.

Только при наличии указанных условий (наличие выслуги лет на военной службе, увольнение с военной службы по одному из перечисленных оснований и признание нуждающимся в улучшении жилищных условий по избранному постоянному месту жительства) военнослужащие вправе рассчитывать на получение государственного жилищного сертификата для приобретения жилого помещения в избранном после увольнения с военной службы месте жительства.

2. Участие в программе «Государственные жилищные сертификаты» не отменяет иных способов жилищного обеспечения военнослужащих (решение Верховного Суда Российской Федерации от 2 апреля 1998 г. № ГКПИ 98-66).

Программой «Государственные жилищные сертификаты» (далее — Программа) установлено, что участие в ней добровольное, а также и то, что в случае, если получатель государственного жилищного сертификата по каким-либо причинам не смог решить своей жилищной проблемы в установленные Программой сроки и не воспользовался средствами выделенной ему безвозмездной субсидии, он сохраняет право на улучшение жилищных условий как очередник на получение государственного или муниципального жилья, и что только после приобретения жилья по

государственным жилищным сертификатам граждане — участники Программы исключаются из списков очередников на улучшение жилищных условий. После утверждения Программы у военнослужащих, имеющих право на улучшение жилищных условий, появилась возможность выбора «пути» получения жилья, в том числе и на вторичном рынке жилья, не ожидая окончания срока строительства нового жилья.

Кроме того, граждане — участники Программы могут также приобрести жилье только за счет средств безвозмездной субсидии и без привлечения собственных или кредитных ресурсов. При этом размер приобретаемого жилого помещения (в расчете на одного члена семьи) не может быть ниже нормы постановки на учет на улучшение жилищных условий, установленной в месте расположения.

3. В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» военнослужащие, прослужившие 10 лет и более, не могли быть уволены с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им и членам их семей жилых помещений по нормам, установленным законодательством.

Прокурор Фрунзенского района Санкт-Петербурга обратился в суд с иском в интересах К. к администрации района о предоставлении жилой площади в соответствии с п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих», предусматривающим, что граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, при продолжительности военной службы 10 лет и более и члены их семей обеспечиваются органами местного самоуправления жилыми помещениями по установленным нормам не позднее чем в трехмесячный срок со дня подачи заявления. Судом установлено, что К., уволенный с военной службы по состоянию здоровья при общей продолжительности службы 34 года, проживает с семьей в коммунальной квартире, состоит на учете лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Заявление прокурора судом удовлетворено, на районную администрацию возложена обязанность предоставить К. жилое помещение с соблюдением нормы жилой площади на каждого члена семьи.

4. В судебной практике нет определенности в вопросах применения законодательства о приватизации жилья в закрытых военных городках.

По некоторым делам жалобы на отказ в приватизации признавались судами необоснованными в связи с тем, что жилая площадь в закрытых военных городках имеет целевое назначение и ее приватизация запрещена. Такая позиции представляется правильной. Другие суды, рассматривая аналогичные дела, удовлетворяли практически все жалобы, ссылаясь в решениях на то, что военные городки, называясь закрытыми, по сути таковыми не являлись, либо неправильно применяя материальный закон.

Так, удовлетворяя жалобы К., И., Б., Е. на отказ Щелковской КЭЧ в приватизации квартир в Новом городке Щелковского района, в г. Щелково-3, суд неправомерно руководствовался Законом Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании» в редакции 1996 г. В соответствии со ст. 8 этого Закона разрешена приватизация жилья в ЗАТО и установлен ее порядок. Из материалов дел следует, что Новый городок и г. Щелково-3 являются закрытыми военными городками, перечень которых был утвержден командующим Московского военного округа в сентябре 1994 г. Судом не учтено, что по правовому статусу закрытые военные городки, в том числе вышеуказанные, к ЗАТО не относятся. Более того, ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений в закрытых военных городках запрещена, что обусловлено целевым назначением жилой площади в военных городках.

По ряду дел Щелковский городской суд Московской области без должного правового обоснования и исследования всех обстоятельств удовлетворил жалобы С. и других граждан на отказ в приватизации жилья только на основании справок местной администрации о том, что спорные жилые помещения расположены в домах, находящихся «на фактически открытой части поселка Монино». В деле по жалобе Г. имеется документ ГлавКЭУ г. Москвы от 14 марта 1997 г. о том, что п.г.т. Монино Московской области имеет статус закрытого военного городка согласно приказу командующего МВО от 16 сентября 1994 г. № 29/1/0264, оставленный судом без внимания, однако нет справки, на которую ссылается суд в решении об удовлетворении жалобы. Причем в резолютивной части решений суд, признавая обжалуемые отказы незаконными, не обязывает КЭЧ выполнить определенные действия по оформлению приватизации, но требует «... признать право собственности на жилые помещения ...» за заявителями без учета интересов членов их семей, в том числе несовершеннолетних детей (дела по жалобам Н., С., К.).

Несоблюдение требований материального и процессуального законов при рассмотрении указанных дел, самоустранение КЭЧ от участия в процессах по жилищным спорам привело к тому, что жилищный потенциал воинских частей значительно снизился и ухудшилась и без того неблагоприятная ситуация с обеспечением жильем военнослужащих, проходящих военную службу.

Советским районным судом г. Улан-Удэ и Кяхтинским районным судом в 1994—1995 гг. удовлетворено 28 жалоб граждан на отказ в приватизации жилья в закрытых военных городках. Незаконные судебные решения по протестам Верховного Суда Республики Бурятия были отменены в 1996 г. При новом рассмотрении в удовлетворении 13 жалоб отказано; остальные 15 оставлены без рассмотрения в связи с неоднократной неявкой заявителей либо неустановлением их нового места жительства, поскольку многие выехали из Бурятии, предварительно продав приватизированные на основании судебных решений квартиры (в г. Кяхта продано 10 квартир).

5. Требования на выселение из жилых помещений, о признании военнослужащих утратившими право пользования жилыми помещениями и расторжении договора найма жилого помещения предъявлялись в суды командованием воинских частей, руководством военных академий, прокурорами.

Например, уволенный с военной службы П., несмотря на то, что получил жилую площадь по избранному после увольнения в запас месту жительства (в г. Пенза), продолжал занимать квартиру в закрытом городке Кузнецк-8. По иску прокурора решением военного суда П. выселен из квартиры.

Чеховским городским судом Московской области признаны утратившими право на жилые помещения военнослужащие К., Ш., А., убывшие для прохождения военной службы в Украину и в Азербайджан, не сдав в установленном порядке квартиры КЭЧ. Военный прокурор Мулинского гарнизона предъявил целый ряд исков в интересах Гороховецкой КЭЧ. Дзержинский городской суд Нижегородской области вынес решения о расторжении договоров найма жилого помещения с бывшими военнослужащими Р., З., которые квартиры не сдали, а вселили поднанимателей; оба обеспечены жильем по вновь избранному месту жительства в городах Краснодаре и Тамбове.

Предъявленные прокурором иски к военнослужащим К., Ш., Л. о признании ордеров недействительными и выселении также удовлетворены, поскольку ответчики были обеспечены жильем по прежнему месту службы, а при получении новых ордеров представили фиктивные справки о сдаче жилья.

6. Увольнение в запас военнослужащих, проходящих службу на территории закрытого административно-территориального образования и обеспеченных там жильем по нормам, установленным действующим законодательством, без предоставления им командованием других жилых помещений по избранному постоянному месту жительства не противоречит закону.

Капитан 2 ранга Л. проходил службу в г. Заозерске — закрытом административно-территориальном образовании и по его просьбе был включен главнокомандующим ВМФ в список лиц, подлежащих заселению в строящийся многоквартирный дом в г. Краснодаре.

До момента завершения строительства указанного дома приказом главнокомандующего ВМФ Л. уволен в запас по достижении предельного возраста пребывания на военной службе.

Полагая, что он занимает служебное жилое помещение и относится к категории военнослужащих, которые не обеспечены постоянным жильем, Л. обжаловал приказ об увольнении в суд. При этом он требовал не производить его увольнение до момента фактического получения им квартиры именно в г. Краснодаре и нигде более.

Военный суд гарнизона удовлетворил жалобу заявителя, а военный суд Северного флота оставил это решение без изменения.

Рассмотрев дело в порядке надзора, Военная коллегия пришла к выводу, что суды первой и второй инстанций неправильно истолковали п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г. и ошибочно увязали понятие «предоставление военнослужащим и членам их семей жилых помещений по нормам, установленным законодательством» с местом нахождения этого жилья.

Так, военные суды гарнизона и флота в основу своих решений положили вывод о том, что имеющаяся у Л. квартира на территории закрытого административно-территориального образования не может считаться жильем для постоянного проживания, следовательно, Л. надлежащим образом жильем не обеспечен и его уволили необоснованно.

Однако данный вывод не основан на законе. В п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» содержится запрет увольнять военнослужащих с выслугой 10 лет и более по основаниям, указанным в этой же статье, без предоставления им жилых помещений по нормам, установленным законодательством. Каких-либо иных требований к предоставляемым жилым помещениям (нахождение их в избранном постоянном месте жительства или предназначение для постоянного проживания) эта норма Закона не предъявляет.

Порядок обеспечения указанной категории граждан жильем в избранном постоянном месте жительства определялся п. 6 ст. 15 вышеназванного Закона. Обязанность по его реализации возложена на органы местного самоуправления.

Таким образом, увольнение в запас военнослужащих такой категории, к которой относится Л., без предоставления им военным командованием жилых помещений в избранном постоянном месте жительства не противоречит закону при условии, что по месту службы им предоставлено жилье по установленным нормам.

Согласно материалам дела Л. с семьей обеспечен благоустроенным жилым помещением в г. Заозерске по установленным для данной местности нормам. Причем эта квартира, вопреки утверждению в судебных решениях, не является служебной, что подтверждается ордером.

Более того, судом установлено, что ранее командование предлагало Л. на выбор квартиры в Псковской и Ленинградской областях, от получения которых он отказался и продолжал настаивать на предоставлении ему жилья в г. Краснодаре.

На момент рассмотрения дела в суде главнокомандующий ВМФ не отменил свое решение о предоставлении Л. квартиры в г. Краснодаре после завершения строительства вышеупомянутого дома.

При таких данных Военная коллегия не усмотрела в действиях командования по увольнению заявителя в запас нарушений закона и отменила состоявшиеся судебные решения в связи с неправильным применением и толкованием норм материального права.

Позиция Военной коллегии соответствует и Федеральному закону «О статусе военнослужащих» 1998 г. Сохраненное в ст. 23 этого Закона положение о невозможности увольнения военнослужащих, при определенных условиях, без предоставления им жилых помещений получило существенное дополнение: «при желании указанных военнослужащих получить жилые помещения не по месту увольнения с военной службы они обеспечиваются жилыми помещениями по избранному месту постоянного жительства в порядке, предусмотренном пунктами 13 и 14 статьи 15 настоящего Федерального закона», т. е. органами местного самоуправления.

7. В военный суд Самарского гарнизона обратился офицер Ш., достигший предельного возраста пребывания на военной службе и имеющий заболевание, дающее право на увольнение по состоянию здоровья, с жалобой на

бездействие командования, выразившееся в игнорировании его неоднократных рапортов о предоставлении жилья и оформлении документов об увольнении с военной службы.

В жалобе Ш. просил обязать командование уволить его с военной службы с предоставлением жилья или выдачей безвозмездной ссуды на приобретение квартиры.

Своим решением военный суд гарнизона удовлетворил жалобу частично и обязал соответствующего командира представить документы на увольнение Ш. с военной службы в связи с признанием его ограниченно годным к военной службе с оставлением в списках очередников части на получение жилого помещения.

Военный суд Приволжского военного округа, рассмотрев дело по кассационной жалобе заявителя, решение суда первой инстанции отменил и в удовлетворении жалобы Ш. отказал.

При этом военный суд округа указал, что Ш. как перед командованием, так и перед судом ставил вопрос о своем увольнении с одновременным предоставлением жилья. Согласия на увольнение без предоставления жилья он не давал и не просил об этом. Суд же, разделив произвольно вопреки ст. 195 ГПК РСФСР единое требование Ш. на два, принял неверное решение по существу жалобы.

Поскольку в соответствии с п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г. Ш. не может быть уволен с военной службы по состоянию здоровья без предоставления жилого помещения, а реальное обеспечение его жильем, как установил суд, возможно лишь в порядке очередности, то вывод суда первой инстанции о необходимости реализации права заявителя на увольнение с военной службы по состоянию здоровья, по мнению военного суда ПриВО, является необоснованным.

Сходная позиция высказана и военным судом Уральского военного округа по делу офицера Н.

Однако, с точки зрения Военной коллегии, указанные судебные решения военных судов округов не основаны на законе.

Положения п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г. и п. 1 ст. 23 Федерального закона «О статусе военнослужащих» 1998 г. являются законодательными гарантиями того, что военнослужащий, прослуживший определенный срок и подлежащий увольнению по объективным причинам (возраст, состояние здоровья, организационно-штатные мероприятия), будет обеспечен жильем хотя бы перед увольнением за счет того ведомства, службе в котором он посвятил значительный отрезок своей жизни (не менее 10 лет) и которое по различным причинам не предоставило ему жилье ранее, в том числе в установленный законом трехмесячный срок со дня прибытия к новому месту службы.

Рассматривать данные нормы в качестве основания для продления гражданину срока военной службы, что фактически сделали суды по указанным выше делам, нельзя. Это вытекает из положений как ранее действовавшего, так и нового законодательства.

В частности, согласно п. 4 ст. 37 Закона Российской Федерации «О воинской обязанности и военной службе» 1993 г. никто не вправе продлить гражданину истекший срок военной службы.

В соответствии с п. 11 ст. 38 Федерального закона 1998 г. с аналогичным названием допускается задержка военнослужащего на службе в случаях, указанных в этой же статье. Такого основания, как необеспечение жильем, в этом перечне нет.

Достижение предельного возраста пребывания на военной службе, бесспорно, является основанием для увольнения такого военнослужащего в запас или отставку (ст.ст. 37 и 48 Закона 1993 г.; ст. 51 Федерального закона 1998 г.).

Таким образом, по вышеуказанному делу Ш. судом установлено, что заявитель имел право как на увольнение с военной службы, так и на получение жилого помещения за счет Министерства обороны Российской Федерации, о чем он и ставил вопрос в жалобе. Отказав ему в удовлетворении этих требований, военный суд ПриВО не только не восстановил нарушенные права заявителя, но и фактически судебным решением, с одной стороны, лишил его права на гарантированное законом своевременное увольнение с военной службы по возрасту, а с другой — признал законными продолжающиеся нарушения его прав командованием, которое ни жилья не предоставляет, ни вопросы увольнения не решает. Такое толкование п. 1 ст. 22 Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» 1993 г., на которую сослался суд, недопустимо.

По указанным делам необходимо принимать решения об удовлетворении жалобы в полном объеме, обязывая соответствующих должностных лиц обеспечить заявителя жильем по установленным нормам и представить необходимые документы для его увольнения с военной службы.

Разрешение жилищных споров, осуществляемое судами общей юрисдикцииРазрешение жилищных споров, осуществляемое судами общей юрисдикции

В судах общей юрисдикции разрешаются жилищные споры между наймодателями и нанимателями в домах государственного, муниципального и частного жилищных фондов, нанимателями и членами их семей, споры между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, связанные с жилищными правоотношениями, и иные жилищные споры, в частности, о выселении лиц по различным основаниям, в том числе самоуправно занявших жилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов либо в принадлежащих гражданам на праве собственности, а также самовольно вселившихся в нежилые дома и помещения; о выселении из указанных домов, если они грозят обвалом; о выселении из самовольно построенных домов, подлежащих сносу по решению органов местного самоуправления; о предоставлении жилого помещения по требованиям, основанным на гражданско-правовых

обязательствах (в связи со сносом дома, проведением капитального ремонта, переоборудованием дома в нежилой и т. п.)[188].

Право на судебную защиту жилищных прав военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей опирается на принципиальное положение ст. 46 Конституции Российской Федерации, согласно которому каждому гарантируется судебная защита прав и свобод. Суды призваны обеспечивать надлежащую защиту прав и свобод человека и гражданина путем своевременного и правильного рассмотрения дела. Суды, разрешая споры, вытекающие из жилищных правоотношений, обязаны обеспечивать надлежащую защиту нарушенных прав как физических, так и юридических лиц путем своевременного и правильного рассмотрения дел.

Предшествующая судебная практика выработала определенные подходы к разрешению жилищных споров, которые могут применяться, если они не противоречат новому жилищному законодательству.

При принятии искового заявления о выселении граждан по предусмотренным законом основаниям с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения либо другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, судья обязан проверить, указано ли в заявлении конкретное свободное жилое помещение, предоставляемое выселяемым. При отсутствии такого указания судья выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему срок для исправления недостатка заявления. В случае невыполнения требования судьи заявление считается не поданным и возвращается истцу.

При решении вопроса о принятии заявления о выселении с предоставлением другого жилого помещения следует иметь в виду, что истец должен указать в заявлении конкретное жилое помещение, предоставляемое выселяемым, только в том случае, когда на нем самом лежит обязанность по его предоставлению. Если же предоставить жилое помещение выселяемым должно другое лицо, то судья не вправе требовать указания в заявлении конкретного жилого помещения для предоставления выселяемым гражданам; в таких случаях судья привлекает к участию в деле органы местного самоуправления или предприятие, учреждение, организацию, на которых в случае удовлетворения иска должна быть возложена обязанность предоставить выселяемым другое жилое помещение.

Суд создает необходимые условия для всестороннего и полного исследования обстоятельств дела: разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий и в случаях, предусмотренных процессуальным законодательством, оказывает им содействие в осуществлении их прав.

Нарушение очередности предоставления гражданам жилых помещений может служить основанием для признания соответствующего решения полномочного органа недействительным в судебном порядке.

Стороной в спорах, вытекающих из условий договора найма жилого помещения, в силу ст. 671 ГК РФ является собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель), в том числе и жилищно-эксплуатационные организации и службы. При этом следует иметь в виду, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

ЖК РФ (ст. 69) наделяет всех членов семьи, в том числе и несовершеннолетних, равными правами, вытекающими из договора найма жилого помещения, поэтому опекун (попечитель) несовершеннолетнего может от имени подопечного осуществлять все предоставленные ему правомочия. В частности, он может в интересах несовершеннолетнего требовать раздела жилого помещения и заключения от его имени отдельного договора найма (в том числе и когда несовершеннолетний окажется единственным лицом, имеющим право на занимаемое жилое помещение). Поскольку на совершение сделок по распоряжению имуществом подопечного опекун (попечитель) должен получить согласие органа опеки и попечительства (ст.ст. 36, 37 ГК РФ), постольку к участию в деле привлекаются эти органы.

При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения (ст. 72 ЖК РФ) проверяются заслуживающие внимания доводы членов семьи, проживающих в обмениваемом помещении, для соблюдения их интересов. Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т. п., пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением.

Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой.

При разрешении споров о выселении из занимаемого жилого помещения на время капитального ремонта дома (ст. 85 ЖК РФ) выясняется, находится ли предоставляемое жилое помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта.

Если выселение нанимателей производится из домов или жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, судом в каждом случае проверяется необходимость проведения капитального ремонта, реальная возможность собственника дома приступить к нему (например, наличие средств, материалов), а также время, в течение которого возможно выполнение ремонтных работ. В решении о выселении нанимателя и членов его семьи судом указывается срок, на который выселяются ответчики.

---

[188] См. п. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР «О практике применения судами жилищного законодательства» от 3 апреля 1987 г. № 2.

Разрешая споры, связанные с переустройством, перепланировкой жилых и подсобных помещений, следует выяснять, имеется ли на это согласие не только нанимателя, но и наймодателя (гл. 4 ЖК РФ) и как наиболее целесообразно произвести переустройство указанных помещений, для чего к участию в деле привлекаются органы жилищно-коммунального хозяйства. Следует учесть, что в силу ст. 681 ГК РФ (п. 3) переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается. Если данный спор возник между нанимателями, проживающими в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, надлежит учитывать, что для какого-либо переустройства в этих домах необходимо не только разрешение местной администрации, но и согласие собственника дома, которому в силу ст. 209 ГК РФ принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

При рассмотрении дел о выселении в другое благоустроенное жилое помещение в случаях, когда дом, в котором проживает наниматель, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ) либо если дом (жилое помещение) переоборудуется в нежилой (гл.3 ЖК РФ), судом проверяется, имеется ли решение компетентного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо о переводе жилого дома (жилого помещения) в нежилой. В силу ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

При выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения судам необходимо тщательно проверять, отвечает ли оно требованиям ЖК РФ, имея в виду, что отсутствие коммунальных удобств и неблагоустроенность того жилого помещения, из которого выселяется наниматель, не является основанием для предоставления жилого помещения, не соответствующего требованиям указанной нормы закона.

По делам о выселении из служебных жилых помещений необходимо устанавливать, относится ли жилое помещение, по поводу которого возник спор, к служебному. При этом следует исходить из того, что помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда считаются служебными со времени вынесения решения органом местного самоуправления о включении их в число служебных.

С учетом того, что в силу ст. 103 ЖК РФ некоторые категории граждан, проживающих в служебных жилых помещениях, не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, при рассмотрении дел о выселении из служебных жилых помещений необходимо также выяснять, не обладают ли ответчики льготой, предусмотренной указанной статьей.

Требование о выселении из служебных жилых помещений в случаях, предусмотренных ЖК РФ, не подлежит удовлетворению, если предоставляемое помещение также включено в число служебных либо является общежитием, так как выселяемый не является лицом, которому в соответствии с ЖК РФ может быть предоставлено такое жилое помещение.

Разрешая споры о выселении из общежития, следует проверять, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли дом, в котором расположено помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие жилой площади в общежитии; укомплектован ли дом (жилое помещение) мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-бытовыми предметами, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; имеются ли штаты для обслуживания общежития; взимается ли плата за пользование им и др.

Полученные доказательства должны быть исследованы в судебном заседании и оценены в совокупности. Только после этого суд вправе решить вопрос о том, распространяется ли на помещение, по поводу которого возник спор, правовой режим общежития.