

Основы жилищное права

Жилищный фонд. Виды

Жилищный фонд

Что это

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный жилищный фонд;
- 2) государственный жилищный фонд;
- 3) муниципальный жилищный фонд

Частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся

- в собственности граждан
- и в собственности юридических лиц

Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих

- Российской Федерации (жилищный фонд РФ),
- и субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов РФ)

Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих муниципальным образованиям

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- 1) жилищный фонд социального использования;
- 2) специализированный жилищный фонд;
- 3) индивидуальный жилищный фонд;
- 4) жилищный фонд коммерческого использования

Жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений гос. и муницип. жилищных фондов

Специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений гос. и муницип. жилищных фондов

К нему относятся служебное жилье, общежития, маневренный фонд, дома системы соц. обслуживания; жилье для вынужденных переселенцев и беженцев и др.

Индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются собственниками для проживания себя, членов своей семьи и иных граждан на условиях безвозмездного пользования

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования

Кто может получить жилье

Кто может получить жилье по договору социального найма

Малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилье по установленным ЖК РФ основаниям

Жилье предоставляется из муниципального жилищного фонда

Малоимущие

Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению

Порядок признания устанавливается законом субъекта РФ

Имущество, подлежащее налогообложению, - жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения

Основания нуждаемости (ЖК РФ)

Гражданами, нуждающимися в жилье, предоставляемом по договорам социального найма, признаются:

- 1) граждане, семья которых не имеет жилья ни по договору социального найма, ни в собственности,
- 2) граждане, семья которых жилье имеет, но на одного члена семьи приходится менее учетной нормы площади,
- 3) граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям
- 4) граждане, вынужденные жить в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, совместное проживание в одной квартире с которым невозможно, и не имеющими иного жилья

Иные категории граждан, признанные нуждающимися в жилье по основаниям, установленным ЖК РФ или законом

Жилье предоставляется из жилищного фонда РФ или субъекта РФ

К таким иным категориям граждан относятся, например, инвалиды и семьи с детьми-инвалидами, судьи, работники прокуратуры, сотрудники милиции и др.

Учетная норма

Учетная норма площади жилого помещения - минимальный размер площади для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилье

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления

Принятие на учет граждан, нуждающихся в жилье

Принятие на учет

Где встать на учет

Принятие на учет осуществляется органом местного самоуправления по месту жительства граждан

А в ряде случаев, установленных законом, - не по месту жительства

Документы

Для постановки на учет нужно подать
- заявление о принятии на учет,
- и документы, подтверждающие право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

С 1 марта 2005 года принятие на учет - по новому ЖК РФ

Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года 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

Если гражданин имеет право состоять на учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к *иной категории* граждан, определенной законом), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет
- по одному из этих оснований
- или по всем основаниям

Намеренное ухудшение жилищных условий

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий

Если гражданин был ошибочно поставлен на учет, а затем выявились обстоятельства намеренного ухудшения жилищных условий, то он снимается с учета

Отказ

Отказ в принятии граждан на учет допускается, если:
1) не представлены необходимые документы;
2) представлены документы, которые не подтверждают право граждан состоять на учете;
3) гражданин намеренно ухудшил свои жилищные условия и не истек срок 5 лет со дня такого ухудшения

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на указанные нарушения

Решение об отказе может быть обжаловано в судебном порядке

Очередность предоставления жилых помещений

Очередность

Обычно

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 жилья

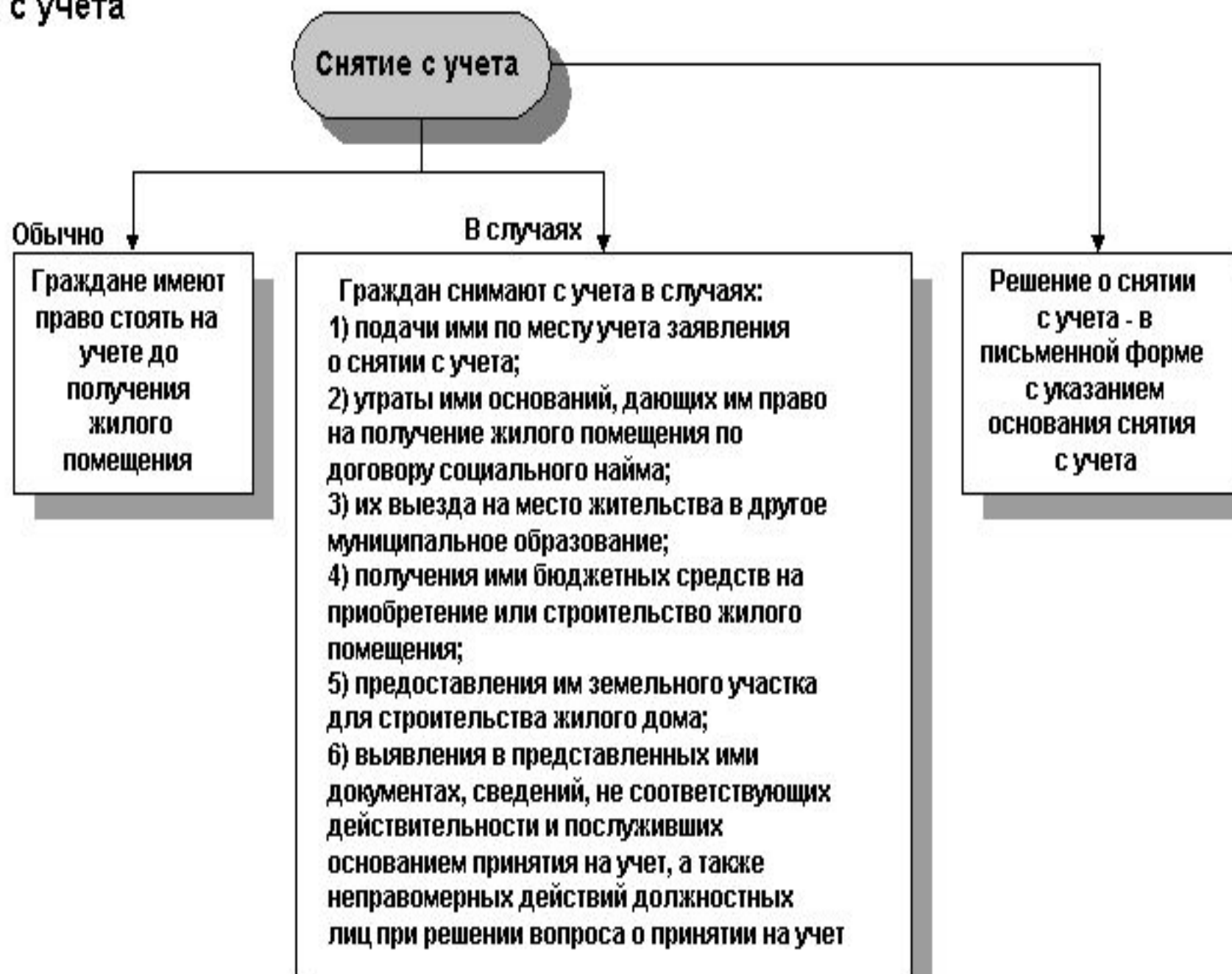
Вне очереди

Вне очереди жилое помещение предоставляется:

- 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;
- 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в установленном перечне

Список заболеваний

Снятие с учета



Предоставление жилья по договорам социального найма

Предоставляемое жилое помещение

Норма предоставления

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам:

- по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта)
- общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления

Норма предоставления - минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления

При предоставлении жилых помещений заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия

Комнаты в коммунальной квартире могут предоставляться только в случае, если в этой квартире нет граждан, нуждающихся в жилье

При определении общей площади жилья, предоставляемого гражданину, учитываются

- 1) площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности,
- 2) действия и сделки с жилыми помещениями (не менее чем за 5 лет), совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению

Жилое помещение может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в 2 раза,

- если такое жилье представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру
- либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в установленном перечне

Список заболеваний

Договор социального найма

Договор социального найма



Права и обязанности нанимателя и членов его семьи

Права и обязанности нанимателя

Вправе

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену 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 - и др.

В установленном порядке

Обязан

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
- 2) обеспечивать сохранность жилья;
- 3) поддерживать его надлежащее состояние;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, - и др.

Временное отсутствие нанимателя, членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма

Ответствен

Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование или перепланировка, либо использование их не по назначению - влечет ответственность по ст. 7.21 КоАП РФ (предупреждение или штраф)

За неуплату за жилье и коммунальные услуги, за нарушение прав соседей и др. по требованию наймодателя возможно расторжение договора социального найма и выселение в судебном порядке

Члены семьи

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности

Бывшие члены семьи

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи

Однако этот гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора социального найма

Право на вселение других граждан

Вселение

Изменение
договора

Наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма

- своего супруга,
- своих детей
- и родителей

Для этого требуется согласие *в письменной форме* членов семьи (в том числе временно отсутствующих)

Согласия наймодателя для их вселения **НЕ** требуется!

Исключение

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей **НЕ** требуется ни согласие остальных членов семьи нанимателя, ни согласие наймодателя

Однако для вселения других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи требуется также получить в письменной форме согласие наймодателя

Наймодатель может запретить такое вселение в случае, если после вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы

Учетная норма

Учетная норма площади жилого помещения - минимальный размер площади для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилье

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления

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

Сдача в поднаем

Сдача в поднаем

Требуется

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

В коммунальной квартире

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 остается наниматель

Не допускается

Передача жилого помещения в поднаем не допускается,

- если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий в одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в установленном перечне,
- в др. предусмотренных законами случаях

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь жилого помещения на одного проживающего составит

- не менее учетной нормы,
- а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления.

Эти нормы устанавливаются органом местного самоуправления

Договор

Договор поднайма заключается в письменной форме. Экземпляр договора передается наймодателю. В договоре должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Договор поднайма заключается на срок, определяемый сторонами. Если в договоре срок не определен, он считается заключенным на 1 год

Плата

Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем устанавливаются по соглашению сторон в договоре

Налог

Доходы, полученные нанимателем по договору поднайма, подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц в размере 13%. Налог платится один раз в год, для этого нужно представить в налоговые органы по месту нахождения жилого помещения декларацию о доходах

Переустройство (перепланировка) жилья

Переустройство (перепланировка)

Что это

Переустройство - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

Перепланировка жилого помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт

Право на объединение смежных квартир

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность смежного помещения вправе объединить эти помещения в одно помещение в установленном порядке

Кроме того,
- границы между смежными помещениями могут быть изменены
- или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если они не влекут
- изменение границ других помещений,
- границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в общем имуществе

Порядок

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения нужно обратиться в органы местного самоуправления по месту нахождения жилого помещения и представить необходимые документы

Требуемые документы:
1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке;
2) правоустанавливающие документы на это жилое помещение;
3) проект переустройства и (или) перепланировки;
4) технический паспорт этого жилого помещения

Если в жилом помещении проживают по договору социального найма:
5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя;

Кроме того, если оно является памятником архитектуры, истории или культуры, то
6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры

Отказ

Отказ допускается в случае:
1) непредставления требуемых документов;
2) представления документов в ненадлежащий орган;
3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки требованиям законодательства

Решение об отказе должно быть мотивированным и может быть обжаловано в судебном порядке

Это - полный перечень документов и от вас не вправе требовать представление каких-либо других документов

Какие жилые помещения подлежат приватизации

Приватизация жилья

Подлежат

Не подлежат приватизации

Можно приватизировать жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая ведомственный фонд

Не подлежат приватизации жилые помещения :

- находящиеся в аварийном состоянии,
- в общежитиях,
- в домах закрытых военных городков,

В том числе

в доме, требующем капитального ремонта

в доме, который подлежит реконструкции, модернизации или сносу

в доме - памятнике истории и культуры

Если государственные или муниципальные предприятия с жилищным фондом переходят в иную форму собственности либо ликвидируются, то должны сохраняться все жилищные права граждан, в том числе право на приватизацию жилья

- служебные жилые помещения,
- жилые помещения частного и общественного жилищных фондов

Собственники вправе принимать решение о приватизации

Отменено

"Не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года", - Постановлением Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. N 6-П это положение признано не соответствующим Конституции

Приватизация коммунальных квартир

В настоящее время жилые помещения в коммунальных квартирах подлежат приватизации на общих основаниях

Как проводится приватизация



Оформление приватизации

Оформление приватизации

Документы

Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым между

- местной администрацией, (предприятием, учреждением)
- и гражданином (гражданами), получающим жилое помещение в собственность

Для приватизации нужно представить следующие документы:

- заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя,
- заявления об отказе от участия в приватизации, если не все члены семьи принимают участие в приватизации;
- выписку из домовой книги о составе членов семьи нанимателя;
- копию финансового лицевого счета;
- справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;
- согласие органов опеки и попечительства, если родители за несовершеннолетних детей, проживающих в данном жилом помещении, отказались от приватизации

Нотариального удостоверения договора не требуется и государственная пошлина не взимается

Договор проходит обязательную государственную регистрацию

Право собственности возникает с момента гос. регистрации

Собственникам жилого помещения выдается свидетельство о праве собственности

При оформлении гражданами договора передачи жилого помещения в их собственность в этот договор включаются несовершеннолетние:

- как проживающие совместно,
- так и проживающие отдельно, но не утратившие право пользования данным жилым помещением