

М. В. ЛЯЛИН

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КУРС ЛЕКЦИЙ
И ПРАКТИКУМ

ТЕОРИЯ
•
ПРАКТИКА
•
АКТУАЛЬНЫЕ
ВОПРОСЫ



ЗНАНИЯ • ПОНИМАНИЕ • ПРИМЕНЕНИЕ

УЧИМСЯ СЕГОДНЯ ДЛЯ УВЕРЕННОГО ЗАВТРА

Михаил Лялин

**Жилищное право. Курс
лекций и практикум**

«Автор»

2026

Лялин М. В.

Жилищное право. Курс лекций и практикум / М. В. Лялин —
«Автор», 2026

Учебное пособие «Жилищное право. Курс лекций и практикум» — это комплексное издание для изучения одной из социально значимых юридических дисциплин. Книга объединяет теоретический курс (право на жилище, социальный и коммерческий наём, приватизация, управление многоквартирными домами, оплата ЖКУ и капитальный ремонт) и блок практических заданий (тесты, вопросы, задачи для самопроверки). Издание разработано для студентов юридических специальностей, преподавателей и всех, кто изучает или применяет жилищное право.

© Лялин М. В., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Пояснительная записка	7
Лекция 1. Жилищное право: понятие, принципы, источники. Право граждан на жилище	10
План лекции	11
1. Конституционное право на жилище	12
2. Понятие и предмет жилищного права	13
3. Метод. Место в системе права	14
4. Принципы жилищного права (ст. 1–3 ЖК)	15
5. Источники. Структура ЖК РФ. Компетенция	16
6. Жилищные правоотношения. Действие законодательства.	18
Аналогия	
7. Практикум	20
Основные понятия	21
Вопросы для самопроверки	22
Лекция 2. Жилые помещения и жилищный фонд. Перевод, переустройство и перепланировка	23
План лекции	24
1. Жилое помещение: понятие, виды, требования	25
2. Назначение жилого помещения и пределы использования (ст. 17 ЖК)	26
3. Жилищный фонд. Учёт. Надзор	27
4. Признание помещения непригодным, дома — аварийным	29
5. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое (гл. 3 ЖК)	30
6. Переустройство и перепланировка (гл. 4 ЖК)	31
7. Практикум	33
Основные понятия	34
Вопросы для самопроверки	35
Лекция 3. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения	36
План лекции	37
1. Основания возникновения права собственности	38
2. Права и обязанности собственника (ст. 30 ЖК; ст. 209, 288 ГК)	40
3. Члены семьи собственника и бывшие члены семьи (ст. 31 ЖК)	42
4. Иные лица, пользующиеся жилым помещением	44
5. Общая собственность на жилое помещение. Коммунальная квартира	45
6. Прекращение права собственности. Выселение	46
7. Практикум	48
Основные понятия	49
Вопросы для самопроверки	50
Лекция 4. Общее имущество в многоквартирном доме. Общее собрание собственников	51
План лекции	52

1. Общее имущество в МКД: состав, правовой режим (ст. 36 ЖК; ст. 287.4–287.6 ГК)	53
2. Доля в праве на общее имущество. Содержание	55
3. Общее собрание собственников: компетенция (ст. 44 ЖК)	56
4. Порядок созыва и формы проведения (ст. 45, 47, 47.1 ЖК)	57
5. Кворум и принятие решений. Протокол (ст. 45, 46 ЖК)	58
Конец ознакомительного фрагмента.	59

Михаил Лялин

Жилищное право. Курс лекций и практикум

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КУРС ЛЕКЦИЙ

10 лекций · 20 часов

Специальность 40.02.04 «Юриспруденция»

Среднее профессиональное образование, очная форма обучения

Региональные примеры — Воронежская область

Материал актуализирован по состоянию на октябрь 2026 г.

2026

Содержание

Пояснительная записка

Лекция 1. Жилищное право: понятие, принципы, источники. Право граждан на жилище

Лекция 2. Жилые помещения и жилищный фонд. Перевод, переустройство и перепланировка

Лекция 3. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения

Лекция 4. Общее имущество в многоквартирном доме. Общее собрание собственников

Лекция 5. Социальный наём жилого помещения

Лекция 6. Специализированный жилищный фонд. Наём жилья социального использования. Коммерческий наём

Лекция 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищества собственников жилья

Лекция 8. Управление многоквартирными домами

Лекция 9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт

Лекция 10. Защита жилищных прав. Ответственность. Обеспечение жильём отдельных категорий граждан

Приложение. Рекомендуемые нормативные акты и источники

Пояснительная записка

Курс лекций по дисциплине **«Жилищное право»** предназначен для обучающихся по специальности 40.02.04 «Юриспруденция» (среднее профессиональное образование, очная форма обучения). Рабочая программа преподавателем не предоставлялась, поэтому курс построен по **примерному тематическому плану**, составленному автором по структуре Жилищного кодекса РФ и типовому содержанию дисциплины в программах СПО: **10 лекций** общим объёмом **20 часов** и **10 семинарских занятий** на 20 часов (см. практикум). Каждая лекция рассчитана на 2 часа и является самостоятельным блоком.

Материал изложен по состоянию **на октябрь 2026 г.** и учитывает изменения жилищного законодательства последних лет:

- **срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:**
с 1 марта 2026 г. —
до 15-го числа
месяца, следующего за истекшим (ранее — до 10-го); платёжные документы представляются не позднее 5-го числа;
- **государственный учёт жилищного фонда**
и электронные паспорта многоквартирных домов в ГИС ЖКХ (Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ, с 1 марта 2026 г.);
- **газовое оборудование:**
уточнён круг организаций, обслуживающих внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование (Федеральный закон от 31.07.2025 № 308-ФЗ);
- **управление многоквартирными домами**
(изменения, действующие с 1 сентября 2026 г.): ограничение смены управляющей организации в первый год действия договора, новый порядок оформления избрания совета дома и приёмки работ, уточнение числа голосов для отдельных решений общего собрания; упразднение лицензионных комиссий (Федеральный закон № 375-ФЗ);
- **перепланировка**
(Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ, с 1 апреля 2024 г.): новое определение, завершение перепланировки с момента внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости;
• запрет «микродолей» в жилых помещениях (с 1 сентября 2022 г.); бессрочная приватизация; комплексное развитие территорий жилой застройки.

Каждая лекция содержит план, основной текст с определениями, таблицами и примерами, практикум с решениями, основные понятия и вопросы для самопроверки. Региональные примеры — по **Воронежской области** (государственная жилищная инспекция Воронежской области, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области, органы местного самоуправления городского округа город Воронеж).

Примерный тематический план (лекции):

Тема
Лекция
Часы

Жилищное право: понятие, принципы, источники. Право граждан на жилище	1
	2
Жилые помещения и жилищный фонд. Перевод, переустройство и перепланировка	2
	2
Право собственности и иные вещные права на жилые помещения	3
	2
Общее имущество в многоквартирном доме. Общее собрание собственников	4
	2
Социальный наём жилого помещения	5
	2
Специализированный жилищный фонд. Наём жилья социального использования. Коммерческий наём	6
	2
Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищества собственников жилья	7
	2
Управление многоквартирными домами	8
	2
Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт	9
	2
Защита жилищных прав. Ответственность. Обеспечение жильём отдельных категорий граждан	10
	2
Итого	20

Важно. Размеры норм площади, взносов, стандартов и льгот устанавливаются в том числе региональными и муниципальными актами и часто меняются; перед занятием сверяйте

их с действующими редакциями. Сокращения: ЖК — Жилищный кодекс РФ; ГК — Гражданский кодекс РФ; МКД — многоквартирный дом; УК (в этом курсе) — управляющая организация (компания); ТСЖ — товарищество собственников жилья; ЖСК — жилищно-строительный кооператив; ГИС ЖКХ — государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства; ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости; ГЖИ — государственная жилищная инспекция; РСО — ресурсоснабжающая организация.

Лекция 1. Жилищное право: понятие, принципы, источники. Право граждан на жилище

Тема 1 · 2 часа

План лекции

1. Конституционное право на жилище.
2. Понятие и предмет жилищного права. Жилищные отношения.
3. Метод. Место жилищного права в системе права.
4. Принципы жилищного права.
5. Источники. Структура Жилищного кодекса РФ. Компетенция органов власти.
6. Жилищные правоотношения: субъекты, основания возникновения. Действие законодательства во времени. Аналогия.
7. Практикум.

1. Конституционное право на жилище

Статья 40 Конституции РФ:

- каждый имеет

право на жилище

; никто не может быть

произвольно лишён

жилища;

- органы государственной власти и местного самоуправления

поощряют жилищное строительство

, создают условия для осуществления права на жилище;

•

малоимущим

и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется

бесплатно или за доступную плату

из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

Связанные нормы: ст. 25 — **неприкосновенность жилища** (проникновение против воли проживающих — только в случаях, установленных федеральным законом, или по судебному решению); ст. 27 — свобода выбора места жительства; ст. 35 — охрана частной собственности; ст. 7 — социальное государство.

Содержание права на жилище (по разъяснениям Конституционного Суда РФ и доктрине):

- возможность

стабильно пользоваться

имеющимся жилым помещением;

•

неприкосновенность

жилища и недопустимость произвольного лишения;

- возможность

улучшить жилищные условия

— приобрести жильё в собственность, получить по договору найма;

- обеспечение

здоровой и безопасной среды

проживания;

•

судебная защита

.

Право на жилище не означает обязанности государства предоставить квартиру каждому: бесплатное жильё гарантировано **малоимущим нуждающимся** и отдельным категориям; остальным государство создаёт условия (ипотека, субсидии, материнский капитал, наёмные дома).

2. Понятие и предмет жилищного права

Жилищное право — комплексная отрасль права, совокупность норм, регулирующих отношения по возникновению, осуществлению, изменению и прекращению прав на жилые помещения, пользованию ими и общим имуществом, управлению многоквартирными домами, предоставлению коммунальных услуг и учёту жилищного фонда.

Жилищные отношения (ч. 1 ст. 4 ЖК) — отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права

владения, пользования, распоряжения

жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

•

пользования жилыми помещениями

частного жилищного фонда;

- пользования

общим имуществом

собственников помещений;

- отнесения помещений к жилым и исключения их из жилищного фонда;

•

учёта

жилищного фонда;

- содержания и ремонта жилых помещений;

•

переустройства и перепланировки

;

•

управления многоквартирными домами

;

- создания и деятельности

жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья

;

- предоставления

коммунальных услуг

и внесения

платы

за жилое помещение и коммунальные услуги;

- формирования и использования

фонда капитального ремонта

;

- государственного жилищного

надзора

, муниципального и общественного жилищного контроля;

- ограничения повышения размера платы за коммунальные услуги; деятельности наёмных домов и др.

Не относятся к жилищным в собственном смысле: отношения по строительству жилья (градостроительное право), по купле-продаже и ипотеке (гражданское право), по регистрации прав (законодательство о недвижимости), — хотя тесно связаны с ними.

3. Метод. Место в системе права

Метод — сочетание:

-

диспозитивного

(равенство сторон, свобода договора: договоры найма, управления, решения собраний);

-

императивного

(властные предписания: учёт нуждающихся, предоставление жилья, согласование перепланировки, лицензирование, тарифы, надзор).

Место в системе права. Жилищное право — **комплексная отрасль**: объединяет нормы гражданского (собственность, договоры), административного (учёт, надзор, лицензирование), финансового (тарифы, субсидии), земельного права. Предмет ведения — **совместное ведение** Российской Федерации и субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции), в отличие от гражданского законодательства, которое находится в ведении Федерации.

Соотношение с гражданским законодательством:

Вопрос

Чем регулируется

Право собственности на жилое помещение: приобретение, прекращение
ГК РФ (ст. 209–306), с особенностями ЖК (гл. 5)

Договор коммерческого найма
гл. 35 ГК РФ

Договор социального найма
ЖК РФ; ГК — субсидиарно

Общее имущество и собрания в МКД
ЖК РФ; ст. 287.4–287.7, гл. 9.1 ГК — в части, не урегулированной ЖК

Договор управления МКД
ЖК РФ; ГК — в остальной части

Правило: к жилищным отношениям, связанным с использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы, применяется соответствующее законодательство **с учётом требований ЖК** (ст. 8 ЖК). ЖК — специальный закон по отношению к ГК в регулировании жилищных отношений.

4. Принципы жилищного права (ст. 1–3 ЖК)

Принцип Содержание

Обеспечение органами власти условий для осуществления права на жилище
содействие развитию рынка недвижимости, использование бюджетных средств, предоставление жилья, стимулирование строительства (ст. 2)

Безопасность жилища
соответствие санитарным и техническим требованиям

Неприкосновенность жилища
никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих на законных основаниях граждан, кроме случаев, предусмотренных федеральным законом, или по решению суда; без согласия и решения суда — только для спасения жизни или имущества граждан, обеспечения безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, а также для задержания подозреваемых, пресечения преступлений (ст. 3)

Недопустимость произвольного лишения жилища
никто не может быть выселен или ограничен в праве пользования иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным ЖК и другими федеральными законами (ч. 4 ст. 3)

Беспрепятственное осуществление жилищных прав
граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют права, свободны в их установлении и реализации на основании договора или иных оснований

Признание равенства участников
по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями

Необходимость восстановления и судебной защиты нарушенных прав
ст. 11 ЖК

Обеспечение сохранности жилищного фонда и использование жилых помещений по назначению
ст. 17 ЖК

Недопустимость злоупотребления
осуществляя жилищные права, граждане не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан (ч. 2 ст. 1)

Свобода выбора жилых помещений для проживания
в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях (ч. 4 ст. 1)

Жилищные права могут быть **ограничены** только федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав других лиц, обороны и безопасности (ч. 3 ст. 1 ЖК; ч. 3 ст. 55 Конституции).

5. Источники. Структура ЖК РФ. Компетенция

Уровень

Акты

Конституция РФ

ст. 25, 27, 35, 40, 46, 72

Международные акты

Всеобщая декларация прав человека (ст. 25); Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (ст. 11)

Кодексы

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (действует с 1 марта 2005 г.); Гражданский кодекс РФ; Градостроительный кодекс РФ (в части комплексного развития территорий)

Федеральные законы

от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»; Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в РФ»; от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О ГИС ЖКХ»; от 30.12.2004 № 214-ФЗ (долевое строительство); от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке»; от 21.12.1996 № 159-ФЗ (дети-сироты); от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-I (свобода передвижения, регистрационный учёт)

Акты Правительства РФ

от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг); от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества); от 28.01.2006 № 47 (признание помещения жилым, непригодным, дома аварийным); от 15.05.2013 № 416 (правила управления МКД); от 03.04.2013 № 290 (минимальный перечень работ); от 21.05.2005 № 315 (типовой договор социального найма)

Акты министерств

приказы Минстроя России (Правила пользования жилыми помещениями — от 14.05.2021 № 292/пр; требования к протоколам собраний — № 44/пр)

Законы субъектов РФ

Воронежская область: законы о порядке ведения учёта нуждающихся (от 30.11.2005 № 71-ОЗ), о предоставлении жилья из областного фонда, о капитальном ремонте; региональная программа капитального ремонта

Муниципальные акты

учётная норма и норма предоставления; порядок признания малоимущими; плата за наём

Судебная практика

постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ»; от 27.06.2017 № 22 (оплата жилья и коммунальных услуг); постановления Конституционного Суда РФ

Структура ЖК РФ — 10 разделов:

- I. Общие положения (ст. 1–29).
- II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения (ст. 30–48).
- III. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма (ст. 49–91).
- III.1. Жилые помещения по договорам найма жилищного фонда социального использования (ст. 91.1–91.20).
- IV. Специализированный жилищный фонд (ст. 92–109.1).
- V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ст. 110–134).
- VI. Товарищество собственников жилья (ст. 135–152).
- VII. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 153–160).
- VIII. Управление многоквартирными домами (ст. 161–165).
- IX. Организация проведения капитального ремонта общего имущества (ст. 166–191).
- X. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 192–202).

Компетенция (ст. 12–14 ЖК):

Уровень

Примеры полномочий

Российская Федерация

правила пользования жилыми помещениями; основания признания малоимущими в общих чертах; порядок признания помещений непригодными; правила предоставления коммунальных услуг; структура платы; требования к управлению МКД; лицензирование

Субъекты РФ

учёт жилищного фонда субъекта; порядок определения дохода для признания малоимущими; порядок учёта нуждающихся; минимальный размер взноса на капитальный ремонт; региональный государственный жилищный надзор; нормативы потребления коммунальных услуг и тарифы

Органы местного самоуправления

учёт муниципального жилищного фонда; учётная норма и норма предоставления; ведение учёта нуждающихся; предоставление жилья малоимущим; согласование переустройства и перепланировки; перевод помещений; признание помещений непригодными; муниципальный жилищный контроль; конкурсы по отбору управляющих организаций

6. Жилищные правоотношения. Действие законодательства. Аналогия

Участники (ч. 2 ст. 4 ЖК): граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. ЖК применяется к отношениям с участием **иностран- ных граждан** и лиц без гражданства, если иное не установлено законом (например, жильё по социальному найму предоставляется гражданам России, если международным договором не предусмотрено иное, — ч. 5 ст. 49).

Основания возникновения жилищных прав и обязанностей (ст. 10 ЖК):

- **договоры**
и иные сделки;
- **акты**
государственных органов и органов местного самоуправления (решение о предоставле- нии жилого помещения);
- **судебные решения**
, установившие жилищные права и обязанности;
- **приобретение в собственность**
жилых помещений;
- **членство**
в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- действия (бездействие) участников жилищных отношений и **события**
, с которыми закон связывает возникновение прав.

Действие во времени (ст. 6 ЖК):

- акты жилищного законодательства

не имеют обратной силы

и применяются к отношениям, возникшим после их введения в действие;

- к отношениям, возникшим ранее, акт применяется лишь в случаях,

прямо предусмотренных

этим актом;

- по

длящимся

отношениям (социальный наём, заключённый в 1990 г.) новый акт применяется к правам и обязанностям, возникшим после его введения в действие (ст. 5 Вводного закона).

Аналогия (ст. 7 ЖК). Если отношения не урегулированы жилищным законодатель- ством или соглашением и нет норм гражданского или иного законодательства, прямо их регу- лирующих, применяется **аналогия закона** (сходные нормы жилищного законодательства); при её невозможности — **аналогия права** (общие начала и смысл жилищного законодатель- ства, требования добросовестности, гуманности, разумности и справедливости).

Способы защиты жилищных прав (ст. 11 ЖК) — лекция 10.

Воронежская область: жилищный надзор осуществляет **государственная жилищ- ная инспекция Воронежской области**; учётную норму и норму предоставления в Воронеже

устанавливает Воронежская городская Дума; предоставлением муниципального жилья занимается администрация городского округа город Воронеж (управление жилищных отношений).

7. Практикум

Ситуация

Решение

Гражданин требует от администрации квартиру, ссылаясь на ст. 40 Конституции; он не признан малоимущим и на учёте не состоит

право на жилище не означает бесплатного предоставления каждому; жильё по социальному найму — малоимущим нуждающимся, состоящим на учёте, и иным категориям по закону

Сотрудники управляющей организации вскрыли квартиру в отсутствие собственника: прорвало трубу, заливают соседей

допустимо без согласия и решения суда — аварийная ситуация (ч. 3 ст. 3 ЖК); должны быть обеспечены сохранность имущества, составлен акт

Управляющая организация требует допуска в квартиру для планового осмотра, собственник отказывается

проникнуть без согласия нельзя; организация вправе требовать допуска в заранее согласованное время (Правила № 354) и обратиться в суд с иском об обеспечении доступа

Собрание депутатов сельского поселения установило собственные правила расчёта платы за отопление

превышение компетенции: правила предоставления коммунальных услуг — полномочие Российской Федерации; нормативы и тарифы — субъекта

Договор социального найма заключён в 1998 г.; наниматель в 2026 г. хочет вселить сестру. Какой закон применяется?

ЖК РФ: к жилищным отношениям он применяется в части прав и обязанностей, возникших после 1 марта 2005 г. (ст. 5 Вводного закона)

Закон не регулирует порядок проведения собрания жильцов коммунальной квартиры о пользовании кухней

аналогия закона: нормы об общем собрании собственников помещений в МКД и ст. 247 ГК

Основные понятия

Право на жилище; неприкосновенность жилища; жилищное право; жилищные отношения; жилищное законодательство; совместное ведение; Жилищный кодекс РФ; принципы жилищного права; недопустимость произвольного лишения жилища; основания возникновения жилищных прав; аналогия закона; аналогия права; учётная норма; норма предоставления; государственный жилищный надзор.

Вопросы для самопроверки

1. Каково содержание конституционного права на жилище?
2. Какие отношения регулирует жилищное законодательство?
3. К чьему ведению относится жилищное законодательство? Чем это отличается от гражданского?
4. Назовите принципы жилищного права.
5. В каких случаях допускается проникновение в жилище без согласия проживающих?
6. Назовите источники жилищного права и структуру ЖК РФ.
7. Как распределена компетенция между Федерацией, субъектами и муниципалитетами?
8. Каковы основания возникновения жилищных прав? Как действует жилищное законодательство во времени?

Лекция 2. Жилые помещения и жилищный фонд. Перевод, переустройство и перепланировка

Тема 2 · 2 часа

План лекции

1. Объекты жилищных прав. Жилое помещение: понятие, виды, требования.
2. Назначение жилого помещения и пределы его использования.
3. Жилищный фонд: понятие и классификация. Учёт. Государственный жилищный надзор.
4. Признание помещения непригодным для проживания, дома — аварийным.
5. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое.
6. Переустройство и перепланировка.
7. Практикум.

1. Жилое помещение: понятие, виды, требования

Жилое помещение — **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).

Признаки: изолированность (отдельный вход); недвижимость (кадастровый учёт и регистрация прав в ЕГРН); пригодность для постоянного проживания.

Виды жилых помещений (ст. 16 ЖК):

Вид

Определение

Жилой дом, часть жилого дома
индивидуально-определённое здание из комнат и помещений вспомогательного использования

Квартира, часть квартиры
структурно обособленное помещение в многоквартирном доме с прямым доступом к помещениям общего пользования, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений

Комната

часть жилого дома или квартиры, предназначенная для непосредственного проживания

Многоквартирный дом (ч. 6 ст. 15 ЖК, с 2022 г.) — здание, состоящее из двух и более квартир, включающее общее имущество. **Дом блокированной застройки** («таунхаус») — самостоятельный объект, не являющийся квартирой.

Не являются жилыми помещениями: апартаменты (нежилые помещения — на них не распространяются нормы о регистрации по месту жительства на общих основаниях, тарифы для населения, правила ЖК об общем имуществе применяются по аналогии), номера гостиниц, садовые дома (могут быть признаны жилыми домами — постановление Правительства № 47), вагончики, подвалы.

Общая площадь жилого помещения (ч. 5 ст. 15) — сумма площадей всех его частей, включая вспомогательные помещения, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.**

Требования к жилому помещению (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47): расположение в жилой зоне; исправное состояние несущих конструкций; инженерные системы (электроосвещение, водоснабжение, водоотведение, отопление, вентиляция; в газифицированных районах — газ); защита от влаги; инсоляция; высота помещений; допустимые уровни шума и вредных веществ. Комнаты и кухни в подвальных и цокольных этажах не допускаются.

2. Назначение жилого помещения и пределы использования (ст. 17 ЖК)

- Жилое помещение предназначено для проживания граждан

.

- Допускается использование для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нём на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права других граждан и требования к помещению (репетитор, адвокат, программист).

•

Не допускается

размещение в жилых помещениях

промышленных производств, гостиниц

; жилое помещение в МКД

не может использоваться для предоставления гостиничных услуг

(запрет «хостелов в квартирах» — с 1 октября 2019 г.); не допускается миссионерская деятельность, кроме богослужений и обрядов.

- Пользование осуществляется с учётом

прав соседей

, требований пожарной безопасности, санитарных норм,

Правил пользования жилыми помещениями

(приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр).

Сдача квартиры внаём (в том числе посуточно) сама по себе не запрещена, если не превращается в гостиничную услугу и не нарушает права соседей; региональные законы «о тишине» ограничивают шум в ночное время.

3. Жилищный фонд. Учёт. Надзор

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 19 ЖК).

По форме собственности:

Фонд

Собственник

Частный

граждане и юридические лица

Государственный

Российская Федерация; субъекты РФ

Муниципальный

муниципальные образования

По целям использования:

Фонд

Назначение

Жилищный фонд социального использования

жилые помещения государственного и муниципального фондов, предоставляемые по договорам социального найма, а также по договорам найма жилищного фонда социального использования (наёмные дома)

Специализированный жилищный фонд

служебное жильё, общежития, маневренный фонд, жильё для детей-сирот, для социальной защиты и др.

Индивидуальный жилищный фонд

помещения частного фонда, используемые собственниками для своего проживания, проживания членов семьи и иных граждан на условиях безвозмездного пользования

Жилищный фонд коммерческого использования

помещения, используемые собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования

Учёт. Жилищный фонд подлежит **государственному учёту** (ч. 4 ст. 19). С **1 марта 2026 г.** (Федеральный закон № 180-ФЗ) учёт ведётся в **ГИС ЖКХ** на основе **электронных паспортов** многоквартирных и жилых домов; сведения вносят в том числе застройщики. Параллельно действуют кадастровый учёт и регистрация прав в **ЕГРН**.

Государственная информационная система ЖКХ (Федеральный закон № 209-ФЗ; сайт dom.gosuslugi.ru): сведения о домах, управляющих организациях, тарифах, начислениях, собраниях; возможность оплачивать услуги, передавать показания, **голосовать на общих собраниях**, направлять обращения.

Контроль и надзор (ст. 20 ЖК):

-

государственный жилищный надзор

— органы исполнительной власти субъектов (государственные жилищные инспекции);
предмет — соблюдение обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда, к содержанию общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг, порядку собраний, раскрытию информации в ГИС ЖКХ;

-

муниципальный жилищный контроль

— в отношении муниципального жилищного фонда;

-

общественный жилищный контроль

— общественные объединения, советы домов;

-

лицензионный контроль

— в отношении управляющих организаций (лекция 8).

Проверки проводятся по правилам Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ о государственном контроле (надзоре); основная форма реагирования — **предписание** об устранении нарушений.

4. Признание помещения непригодным, дома — аварийным

Порядок (постановление Правительства РФ № 47):

1. Заявление собственника, нанимателя либо заключение органа надзора.
2. Оценку проводит **межведомственная комиссия**, созданная органом местного самоуправления (для муниципального и частного фонда) либо органом власти (для государственного).
3. Комиссия рассматривает заявление, как правило, в течение 30 дней, при необходимости назначает обследование, запрашивает заключение специализированной организации.
4. **Заключение комиссии:** помещение соответствует требованиям; требуется капитальный ремонт, реконструкция; помещение **непригодно для проживания**; дом **аварийный и подлежит сносу** либо **реконструкции**.
5. На основании заключения орган власти издаёт **распоряжение** с указанием дальнейшего использования помещения и **сроков отселения**.

Основания признания непригодным: ухудшение эксплуатационных характеристик из-за физического износа; изменение окружающей среды и микроклимата (превышение санитарных норм); расположение в опасных зонах; последствия аварий, пожаров, если восстановление невозможно.

Правовые последствия:

Кто проживает Гарантии

Наниматель по договору социального найма
предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, равнозначного по общей площади, в границах того же населённого пункта (ст. 85–89 ЖК)

Собственник

изъятие помещения с выплатой возмещения либо по соглашению — предоставление другого жилого помещения с зачётом стоимости (ст. 32 ЖК); если дом включён в адресную программу переселения — право выбора между возмещением и жильём

Малоимущие, состоящие на учёте жильё вне очереди (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК)

Заключение комиссии и бездействие администрации можно **обжаловать в суд**.

5. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое (гл. 3 ЖК)

Условия перевода жилого помещения в нежилое (ст. 22):

- доступ к помещению возможен **без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям** (отдельный вход), либо есть техническая возможность его оборудовать;
- помещение — **не часть** жилого помещения и не используется как место постоянного проживания;
- право собственности **не обременено** правами третьих лиц;
- в МКД перевод квартиры допускается, если она расположена **на первом этаже** либо выше первого, но помещения **непосредственно под ней — нежилые** ;
- не допускается перевод в **наёмном доме социального использования** ; для религиозной деятельности.

Перевод нежилого помещения в жилое не допускается, если помещение не отвечает требованиям к жилью и нет возможности обеспечить соответствие либо право на него обременено.

Порядок (ст. 23):

1. Собственник подаёт заявление в **орган местного самоуправления** (через МФЦ или портал).
2. Документы: правоустанавливающие; план и технический паспорт; поэтажный план дома; **проект** переустройства или перепланировки (если требуются); **протокол общего собрания** собственников помещений в МКД с решением о **согласии** на перевод жилого помещения в нежилое; **письменное согласие каждого собственника помещений, примыкающих** к переводимому (два последних требования — с 2019 г.).
3. Решение — не позднее **45 дней**; уведомление заявителю в течение 3 рабочих дней.
4. Если нужны работы — уведомление является основанием для их проведения; завершение подтверждается **актом приёмочной комиссии**.

Отказ (ст. 24): непредставление документов; несоблюдение условий ст. 22; несоответствие проекта требованиям законодательства. Отказ обжалуется в суд.

Решение собрания о согласии на перевод принимается большинством голосов собственников, принявших участие в собрании, при особых правилах кворума (с учётом собственников помещений подъезда) — ч. 1.2 ст. 46 ЖК.

6. Переустройство и перепланировка (гл. 4 ЖК)

Глава 4 ЖК с 2019 г. распространяется на **любые помещения в МКД** — и жилые, и нежилые.

Понятие

Определение (ст. 25 ЖК)

Примеры

Переустройство

установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт
перенос газовой плиты, установка дополнительного санузла, замена газовой колонки, перенос радиаторов

Перепланировка (в редакции Закона № 608-ФЗ, с 01.04.2024)

изменение границ и (или) площади помещения, и (или) образование новых помещений (в том числе объединение или разделение), и (или) изменение внутренней планировки (в том числе без изменения границ и площади)

снос или возведение перегородок, объединение двух квартир, разделение квартиры

Порядок согласования (ст. 26):

1. Заявление в **орган местного самоуправления**; документы: правоустанавливающие, **проект**, технический паспорт; **согласие всех членов семьи нанимателя** (для социального найма); заключение органа охраны памятников — при необходимости; **протокол общего собрания** — если работы невозможны без **присоединения части общего имущества** (тогда требуется согласие **всех** собственников — ч. 2 ст. 40).

2. Решение о согласовании или отказе — не позднее **45 дней**.

3. Проведение работ по проекту.

4. Завершение (ст. 28): **акт приёмочной комиссии**; с 1 апреля 2024 г. перепланировка считается оконченной **со дня внесения изменений в ЕГРН** (при изменении границ и площади — со дня государственной регистрации прав на образованные помещения); для этого готовится **технический план**.

Что запрещено (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, строительные и санитарные правила): затрагивать **несущие конструкции** с ухудшением их прочности; располагать санузел или ванную **над жилыми комнатами и кухнями** соседей; объединять газифицированную кухню с жилой комнатой без перегородки; переносить радиаторы на лоджию; ухудшать условия эксплуатации дома и проживания соседей.

Самовольные переустройство и перепланировка (ст. 29) — проведённые без согласования либо с нарушением проекта.

Последствие

Содержание

Административная ответственность
ст. 7.21 КоАП РФ

Обязанность привести помещение в прежнее состояние

в разумный срок и в порядке, установленных органом, согласующим перепланировку

Сохранение в перепланированном состоянии

по решению суда, если этим не нарушаются права и интересы граждан и нет угрозы их жизни и здоровью

Если помещение не приведено в прежнее состояние

суд по иску органа местного самоуправления принимает решение: в отношении собственника — о продаже помещения с публичных торгов с выплатой ему вырученных средств за вычетом расходов; в отношении нанимателя — о расторжении договора социального найма

Обязанность привести помещение в прежнее состояние переходит к **новому собственнику**: покупая квартиру, нужно сверять фактическую планировку с данными ЕГРН и технического паспорта.

7. Практикум

Ситуация

Решение

Собственник квартиры на третьем этаже хочет открыть в ней парикмахерскую
нужно перевести помещение в нежилое, но условия не соблюдены: квартира выше первого этажа, под ней жилые помещения, нет отдельного входа (ст. 22)

Гражданка-репетитор принимает учеников в своей квартире
допускается: профессиональная деятельность проживающего лица, если не нарушаются права соседей (ч. 2 ст. 17)

Собственник сдаёт квартиру в МКД посуточно как «мини-отель» на 12 койко-мест с вывеской

запрещено: жилое помещение в МКД не может использоваться для предоставления гостиничных услуг (ч. 3 ст. 17); основание для иска соседей и надзорных мер

Собственник снёс перегородку между кухней и комнатой без согласования; несущие конструкции не затронуты, кухня электрифицирована

самовольная перепланировка: штраф по ст. 7.21 КоАП; можно обратиться в суд с иском о сохранении помещения в перепланированном состоянии, представив заключение о безопасности

Покупатель обнаружил, что прежний собственник самовольно перенёс ванную в жилую комнату; администрация требует восстановить планировку

обязанность лежит на новом собственнике (ст. 29); расходы можно взыскать с продавца, если недостаток был скрыт

Собственник хочет присоединить к квартире часть общего коридора

необходимо согласие всех собственников помещений в МКД (ч. 2 ст. 40, ч. 3 ст. 36)

Жильцы считают дом аварийным, администрация не реагирует

заявление в межведомственную комиссию (с заключением специализированной организации); бездействие и заключение комиссии обжалуются в суд; обращение в жилищную инспекцию и прокуратуру

Основные понятия

Жилое помещение; жилой дом; квартира; комната; многоквартирный дом; апартаменты; общая площадь; жилищный фонд: частный, государственный, муниципальный; фонд социального использования; специализированный фонд; государственный учёт; ГИС ЖКХ; электронный паспорт дома; государственный жилищный надзор; межведомственная комиссия; непригодное для проживания помещение; аварийный дом; перевод помещения; переустройство; перепланировка; акт приёмочной комиссии; самовольная перепланировка.

Вопросы для самопроверки

1. Дайте определение жилого помещения. Назовите его признаки и виды.
2. Как может использоваться жилое помещение? Что запрещено размещать в нём?
3. Как классифицируется жилищный фонд?
4. Что изменилось в учёте жилищного фонда с 1 марта 2026 г.?
5. Кто и в каком порядке признаёт помещение непригодным для проживания, а дом аварийным?
6. Каковы условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое?
7. Чем переустройство отличается от перепланировки? Каков порядок согласования?
8. Каковы последствия самовольной перепланировки?

Лекция 3. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения

Тема 3 · 2 часа

План лекции

1. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.
2. Права и обязанности собственника.
3. Члены семьи собственника и бывшие члены семьи.
4. Иные лица, пользующиеся жилым помещением: отказополучатель, получатель ренты.
5. Общая собственность на жилое помещение. Коммунальная квартира.
6. Прекращение права собственности: изъятие для государственных и муниципальных нужд, бесхозяйственное содержание. Выселение.
7. Практикум.

1. Основания возникновения права собственности

Основание

Норма

Сделки: купля-продажа, мена, дарение, рента
гл. 30–33 ГК; договор продажи жилого помещения — письменный, существенные условия: предмет, цена, перечень лиц, сохраняющих право пользования (ст. 558 ГК)

Участие в долевом строительстве

Федеральный закон № 214-ФЗ: договор регистрируется; расчёты через счета эскроу

Строительство индивидуального жилого дома

ст. 218 ГК; уведомительный порядок (ст. 51.1 ГрК)

Полная выплата паевого взноса членом кооператива

п. 4 ст. 218 ГК; ст. 129 ЖК

Приватизация

Закон РФ № 1541-І

Наследование

раздел V ГК

Приобретательная давность

ст. 234 ГК: 15 лет добросовестного, открытого и непрерывного владения

Судебное решение

ст. 8 ГК

Право собственности возникает с момента **государственной регистрации в ЕГРН** (ст. 8.1, 131 ГК), за исключением случаев, установленных законом (наследование — со дня открытия наследства; выплата пая — с момента полной выплаты).

Приватизация жилых помещений — **бесплатная** передача в собственность граждан России **занимаемых ими по договору социального найма** жилых помещений государственного и муниципального фондов.

-

Однократно

; несовершеннолетние, участвовавшие в приватизации, сохраняют право на ещё одну приватизацию после совершеннолетия.

- Требуется

согласие всех

совместно проживающих членов семьи, имеющих право на приватизацию, включая несовершеннолетних от 14 до 18 лет.

-

Не подлежат приватизации:

аварийное жильё, общежития, служебные жилые помещения (за некоторыми исключениями), жильё в закрытых военных городках.

- С 2017 г. приватизация

бессрочно

.

- Решение принимается в

двухмесячный срок

; отказ обжалуется в суд.

•

Деприватизация

: гражданин, приватизировавший единственное жильё, вправе передать его обратно в муниципальную собственность и заключить договор социального найма.

2. Права и обязанности собственника (ст. 30 ЖК; ст. 209, 288 ГК)

Права: владение, пользование и распоряжение помещением **в соответствии с его назначением** и пределами использования; предоставление во владение и пользование гражданам по договору **найма**, безвозмездного пользования, юридическим лицам — по договору **аренды** (для проживания граждан); продажа, дарение, залог, завещание.

Обязанности (бремя содержания):

- нести

бремя содержания

помещения, а в МКД — и

общего имущества

соразмерно своей доле;

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии,

не допускать бесхозяйственного обращения

;

- соблюдать

права и законные интересы соседей

, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества;

- вносить

плату

за жилое помещение и коммунальные услуги,

взносы на капитальный ремонт

;

- собственник жилого дома или части дома обязан обеспечивать обращение с твёрдыми коммунальными отходами — заключить договор с региональным оператором.

Запрет «микродолей» (ч. 1.1 ст. 30 ЖК, с 1 сентября 2022 г.). Собственник не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на жилое помещение, если в результате площадь, приходящаяся на долю каждого сосособственника и определяемая пропорционально его доле, составит **менее 6 кв. м общей площади**; сделки, заключённые с нарушением, **ничтожны**. Исключения: возникновение долей в силу закона (наследование по закону), приватизации, использования материнского капитала.

Ограничения распоряжения:

- отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся

под опекой или попечительством

члены семьи собственника либо

оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние

, — с согласия

органа опеки и попечительства

(п. 4 ст. 292 ГК);

- сделки с долями, а также с жильём несовершеннолетних и ограниченно дееспособных

нотариальная форма

;

-

преимущественное право покупки

доли у остальных сосособственников (ст. 250 ГК): месяц на ответ для недвижимости;

- жильё, приобретённое с использованием

материнского капитала

, оформляется в общую собственность родителей и детей.

3. Члены семьи собственника и бывшие члены семьи (ст. 31 ЖК)

Члены семьи собственника:

-

проживающие совместно

с ним в принадлежащем ему помещении

супруг, дети и родители

;

-

другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы

и, в исключительных случаях, иные граждане — если

вселены собственником в качестве членов семьи

.

Для первой группы достаточно факта совместного проживания; для второй нужно выяснять волю собственника (п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14). Регистрация по месту жительства — лишь одно из доказательств.

Права и обязанности членов семьи:

- право пользования помещением

наравне с собственником

, если иное не установлено соглашением;

- обязаны использовать помещение по назначению, обеспечивать сохранность;

- дееспособные члены семьи несут

солидарную

с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением (например, по оплате коммунальных услуг).

Бывшие члены семьи (ч. 4 ст. 31):

- при

прекращении семейных отношений

право пользования за бывшим членом семьи

не сохраняется

, если иное не установлено соглашением;

- если у него

нет оснований

приобрести или получить другое жильё и

имущественное положение

не позволяет обеспечить себя жильём, суд может

сохранить право пользования на определённый срок

;

- суд вправе обязать собственника

обеспечить иным жилым помещением

бывшего супруга и других членов семьи, в пользу которых он исполняет

алиментные обязательства

, — по их требованию;

• по истечении срока право пользования прекращается; гражданин обязан освободить помещение, иначе

выселяется по суду

(ст. 35).

Ребёнок и развод родителей. Расторжение брака родителей не прекращает семейных отношений ребёнка с родителем-собственником: право пользования жилым помещением за ребёнком **сохраняется** (п. 14 постановления Пленума № 14).

Исключение — «отказники» от приватизации (ст. 19 Вводного закона). Правило ч. 4 ст. 31 не применяется к бывшим членам семьи собственника **приватизированного** помещения, если в момент приватизации они **имели равные права пользования** и **отказались** от участия в ней: их право пользования носит **бессрочный** характер и сохраняется при продаже квартиры.

Переход права собственности (п. 2 ст. 292 ГК). Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу — **основание прекращения права пользования** членов семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Исключения: «отказники» от приватизации; отказополучатели; получатели ренты; лица, включённые в ордер члена ЖСК до выплаты пая; наниматели по договору найма (ст. 675 ГК).

4. Иные лица, пользующиеся жилым помещением

Лицо

Основание

Особенности

Отказополучатель (ст. 33 ЖК)

завещательный отказ: наследодатель обязывает наследника предоставить помещение в пользование

пользуется наравне с собственником в течение указанного в завещании срока; вправе требовать государственной регистрации права; сохраняет право при смене собственника (ст. 1137 ГК)

Получатель ренты (ст. 34 ЖК)

договор пожизненного содержания с иждивением

пользуется помещением на условиях ст. 33, если иное не установлено договором; рента обременяет недвижимость и следует за ней

Ссудополучатель

договор безвозмездного пользования (гл. 36 ГК)

права определяются договором

Наниматель

договор коммерческого найма (гл. 35 ГК)

переход права собственности не прекращает договор найма (ст. 675 ГК)

5. Общая собственность на жилое помещение. Коммунальная квартира

Общая долевая и совместная собственность: супруги — совместная собственность (ст. 34 СК, если брачным договором не установлено иное); наследники, участники приватизации — долевая.

Владение и пользование (ст. 247 ГК): по соглашению всех участников, а при недостижении — в порядке, установленном судом (определение порядка пользования: выделение комнат соразмерно долям). Если выделить комнату невозможно, участник вправе требовать **компенсации** за пользование его долей. **Вселение третьих лиц** — с согласия всех собственников.

Выдел доли и «незначительная доля» (ст. 252 ГК): в квартире выдел в натуре, как правило, невозможен; при незначительности доли, невозможности её реального выделения и отсутствии существенного интереса в использовании суд может обязать остальных участников **выплатить компенсацию** и без согласия собственника доли.

Оплата: каждый сособственник платит соразмерно доле; суд может определить порядок оплаты и обязать выдавать **отдельные платёжные документы** (п. 27 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 22).

Коммунальная квартира (ст. 41–43 ЖК; ст. 59 ЖК):

- собственникам комнат принадлежит на праве общей долевой собственности

общее имущество в квартире

(кухня, коридор, санузел); доля пропорциональна площади комнаты и следует судьбе права на комнату;

- изменение размера общего имущества — только с согласия

всех

собственников комнат;

- при

продаже комнаты

остальные собственники комнат имеют

преимущественное право покупки

(ст. 42 ЖК, ст. 250 ГК);

-

освободившаяся комната

(ст. 59 ЖК) предоставляется проживающим в квартире: сначала — малоимущим нуждающимся по социальному найму; затем — обеспеченным менее нормы предоставления; затем — по договору купли-продажи; при отсутствии таких граждан — на общих основаниях.

6. Прекращение права собственности. Выселение

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК).

- Жилое помещение изымается у собственника в связи с изъятием участка, на котором расположен дом (строительство дороги,

аварийность дома

, комплексное развитие территории).

- Собственник получает

уведомление

о принятом решении и

проект соглашения

; соглашение включает размер возмещения, сроки и условия.

- Если собственник в течение

90 дней

(3 месяцев) со дня получения проекта не подписал соглашение, орган вправе обратиться

в

суд

с иском о принудительном изъятии.

•

Возмещение (ч. 7):

рыночная стоимость жилого помещения; рыночная стоимость

общего имущества

и доли в праве на земельный участок;

убытки

, причинённые изъятием (переезд, аренда временного жилья, поиск и оформление нового, упущенная выгода); по практике — также компенсация за

непроизведённый капитальный ремонт

.

- По соглашению с собственником ему может быть предоставлено

другое жилое помещение

с зачётом его стоимости.

•

Ограничение (ч. 8.2, с 28.12.2019):

гражданин, который приобрёл помещение в доме

после признания его аварийным

(кроме наследования), вправе получить возмещение не выше

цены приобретения

; предоставление другого жилья ему не положено.

- Собственнику, не имеющему иного жилья, в аварийном доме может быть предоставлено

жильё

маневренного фонда

.

Бесхозяйственное содержание жилого помещения (ст. 293 ГК). Если собственник использует помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильём, допуская его разрушение, орган местного самоуправления **предупреждает** его и назначает срок для ремонта. При продолжении нарушений

суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о **продаже помещения с публичных торгов** с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов.

Иные основания прекращения: отчуждение; **обращение взыскания** (в том числе на заложенное по ипотеке жильё — даже единственное; ст. 446 ГПК защищает единственное жильё должника, не являющееся предметом ипотеки); продажа с торгов при самовольной перепланировке (ст. 29 ЖК); гибель; конфискация.

Выселение гражданина, право пользования которого прекращено (ст. 35 ЖК):

• при прекращении права пользования (по ЖК, закону, договору, решению суда) гражданин

обязан освободить

помещение в срок, установленный собственником;

• при отказе —

выселение по требованию собственника на основании решения суда

; участвует

прокурор

(ч. 3 ст. 45 ГПК);

• гражданин, пользующийся помещением на основании завещательного отказа или решения суда о сохранении права и использующий его

не по назначению

, систематически нарушающий права соседей или бесхозяйственно обращающийся с ним, после предупреждения собственника также может быть выселен по суду.

Самоуправное выселение (смена замков, вынос вещей) незаконно и влечёт ответственность (ст. 19.1 КоАП, ст. 330, 139 УК). Снятие с регистрационного учёта производится на основании вступившего в силу решения суда о признании утратившим право пользования или о выселении.

7. Практикум

Ситуация

Решение

После развода муж-собственник квартиры (куплена до брака) требует выселить бывшую жену и их общую дочь 8 лет

бывшая жена утратила право пользования; суд может сохранить его на срок, если у неё нет иного жилья и средств; за ребёнком право пользования сохраняется — он остаётся членом семьи отца; на практике суд сохраняет право матери на период, связанный с проживанием ребёнка

Квартира приватизирована на мать; сын в 2005 г. отказался от участия в приватизации. Мать продала квартиру, покупатель требует выселить сына

в иске откажут: право пользования «отказника» бессрочно и сохраняется при смене собственника (ст. 19 Вводного закона)

Собственник хочет подарить племяннику 1/20 доли в квартире площадью 40 кв. м на долю придётся 2 кв. м — менее 6 кв. м; сделка ничтожна (ч. 1.1 ст. 30 ЖК)

Сособственники не могут договориться, кто живёт в какой комнате

иск об определении порядка пользования (ст. 247 ГК); при невозможности выделить комнату — требование о компенсации

Дом признан аварийным, администрация предлагает собственнику возмещение по кадастровой стоимости без учёта переезда

возмещение включает рыночную стоимость помещения и доли в общем имуществе и земельном участке, убытки, компенсацию за произведённый капремонт (ч. 7 ст. 32 ЖК); при несогласии — спор в суде, оценочная экспертиза

Гражданин купил квартиру в доме через год после признания его аварийным за 900 000 руб.; рыночная оценка возмещения — 2 млн руб.

возмещение — не выше цены приобретения, 900 000 руб. (ч. 8.2 ст. 32)

Собственник комнаты в коммунальной квартире продал её постороннему, не предложив соседям

нарушено преимущественное право покупки; другой собственник комнаты вправе в течение 3 месяцев требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК)

Основные понятия

Право собственности на жилое помещение; приватизация; бремя содержания; микро-доля; член семьи собственника; бывший член семьи; сохранение права пользования на определённый срок; отказ от приватизации; завещательный отказ; пожизненное содержание с иждивением; общая долевая собственность; порядок пользования; преимущественное право покупки; коммунальная квартира; изъятие жилого помещения; возмещение; бесхозяйственное содержание; публичные торги; выселение.

Вопросы для самопроверки

1. Назовите основания возникновения права собственности на жилое помещение.
2. Каковы условия приватизации? Какие помещения не подлежат приватизации?
3. Каковы права и обязанности собственника жилого помещения?
4. Что такое запрет «микродолей»?
5. Кто относится к членам семьи собственника? Каковы их права?
6. Каковы жилищные права бывших членов семьи собственника? Какие исключения установлены?
7. Как осуществляется пользование жилым помещением, находящимся в общей собственности?
8. Каков порядок изъятия жилого помещения для государственных и муниципальных нужд? Что входит в возмещение?
9. В каком порядке производится выселение из жилого помещения собственника?

Лекция 4. Общее имущество в многоквартирном доме. Общее собрание собственников

Тема 4 · 2 часа

План лекции

1. Общее имущество в многоквартирном доме: состав, правовой режим.
2. Доля в праве на общее имущество. Содержание общего имущества.
3. Общее собрание собственников: компетенция.
4. Порядок созыва и формы проведения собрания.
5. Кворум и принятие решений. Протокол.
6. Обжалование решений. Совет многоквартирного дома.
7. Практикум.

1. Общее имущество в МКД: состав, правовой режим (ст. 36 ЖК; ст. 287.4–287.6 ГК)

Состав общего имущества (ч. 1 ст. 36 ЖК; Правила № 491):

- помещения,
не являющиеся частями квартир
и предназначенные для обслуживания
более одного помещения
: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и шахты, коридоры, технические этажи, чердаки,
подвалы
с инженерными коммуникациями;
- иные помещения, предназначенные для социально-бытовых потребностей собственников (колясочные, помещения для досуга);
- **крыши**
,
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции**
(фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, окна и двери в помещениях общего пользования);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное
оборудование
, обслуживающее более одного помещения (стояки, общедомовые приборы учёта, первые отключающие устройства);
- **земельный участок**
, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства (детские и спортивные площадки, парковки в границах участка).

Критерий: имущество обслуживает **более одного помещения**. Радиатор отопления в квартире с отключающим краном — имущество собственника; стояк и радиатор без отключающих устройств — общее имущество.

Правовой режим:

- принадлежит собственникам помещений на праве
общей долевой собственности
;
- **уменьшение размера**
общего имущества возможно только
с согласия всех собственников
— путём реконструкции (ч. 3 ст. 36);
- по решению общего собрания объекты общего имущества могут быть
переданы в пользование иным лицам
(аренда подвала, размещение рекламы, оборудования связи), если это не нарушает права граждан (ч. 4 ст. 36); доходы принадлежат собственникам;
- **земельный участок**
переходит в общую долевую собственность
бесплатно

с момента его формирования и кадастрового учёта (ст. 16 Вводного закона); до этого собственники владеют и пользуются им в необходимой мере и вправе защищать владение;

- собственник помещения

не вправе

выделить свою долю в натуре и

отчуждать её отдельно

от помещения (ст. 37).

2. Доля в праве на общее имущество. Содержание

Доля (ст. 37 ЖК) пропорциональна **общей площади помещения** собственника и **следует судьбе** права на помещение: при продаже квартиры доля переходит к покупателю автоматически.

Пример. Общая площадь всех жилых и нежилых помещений дома — 5 000 кв. м; квартира — 50 кв. м. Доля собственника — $50 / 5\,000 = 1\%$. Столько же у него **голосов** на общем собрании, и в той же пропорции он несёт расходы на содержание общего имущества.

Содержание общего имущества (ст. 39 ЖК; Правила № 491):

- бремя расходов несут

собственники помещений

— и жилых, и нежилых — соразмерно доле;

- неиспользование помещения, отсутствие договора с управляющей организацией

не освобождают

от оплаты;

- содержание включает: осмотры, обеспечение готовности инженерных систем, уборку и санитарную очистку, сбор и вывоз отходов, пожарную безопасность, содержание придомовой территории,

текущий ремонт

, подготовку к сезонной эксплуатации;

минимальный перечень

услуг и работ утверждён постановлением Правительства № 290;

- общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем

безопасность

для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества, доступность пользования;

- при оказании услуг ненадлежащего качества или с перерывами размер платы

уменьшается

(постановление № 491), составляется акт.

3. Общее собрание собственников: компетенция (ст. 44 ЖК)

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме — орган управления многоквартирным домом; проводится для управления домом путём обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Основные вопросы компетенции (ч. 2 ст. 44):

-

реконструкция

дома, строительство хозяйственных построек,

капитальный ремонт

, использование фонда капитального ремонта;

- выбор

способа формирования фонда капитального ремонта

, размера взноса сверх минимального, владельца специального счёта;

-

пределы использования земельного участка

, введение ограничений пользования им; благоустройство;

-

пользование общим имуществом иными лицами

, в том числе размещение рекламных конструкций;

- выбор

способа управления

домом и

управляющей организации

;

-

текущий ремонт

общего имущества;

- использование

ГИС ЖКХ

или иных информационных систем при проведении собраний;

- заключение собственниками

прямых договоров

с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с отходами;

- согласие на

перевод

жилого помещения в нежилое;

- наделение

совета дома

и его председателя полномочиями;

- включение дома в границы территории, подлежащей

комплексному развитию

;

- другие вопросы, отнесённые ЖК к компетенции собрания.

Собрание **не вправе** принимать решения по вопросам, **не включённым в повестку дня**, и изменять повестку (ч. 2 ст. 46).

4. Порядок созыва и формы проведения (ст. 45, 47, 47.1 ЖК)

Виды собраний:

-

годовое

— проводится ежегодно, по общему правилу в течение **второго квартала** года, следующего за отчётным;

-

внеочередное

— по инициативе

любого собственника

, управляющей организации; по письменному обращению собственников, обладающих **не менее чем 10 % голосов**

, собрание обязаны организовать управляющая организация или правление ТСЖ в течение 45 дней.

Реестр собственников. Управляющая организация обязана вести реестр и предоставить его инициатору собрания в течение 5 дней (ч. 3.1 ст. 45).

Сообщение о собрании: не позднее чем **за 10 дней** до даты проведения — заказным письмом, вручением под подпись либо размещением **в общедоступном помещении дома**, определённом решением собрания, либо через ГИС ЖКХ. Содержание: инициатор; форма; дата, место, время (для заочной части — дата окончания приёма решений и адрес); **повестка дня**; порядок ознакомления с материалами.

Формы проведения (ст. 44.1):

Форма

Содержание

Очное голосование

совместное присутствие собственников для обсуждения и голосования

Заочное голосование

опросным путём (письменные решения-бюллетени) либо с использованием информационной системы (ГИС ЖКХ, региональные системы, иные системы по решению собрания)

Очно-заочное голосование

очное обсуждение и возможность передать письменные решения в установленный срок

Онлайн-собрание (ст. 47.1): голосование через ГИС ЖКХ или региональную систему; первое собрание в такой форме может быть проведено по инициативе собственника или управляющей организации; собственник вправе заранее подать письменный отказ от проведения собрания в системе. Продолжительность голосования — от 7 до 60 дней; протокол формируется системой автоматически.

Голосование: лично или через **представителя** по доверенности; число голосов **пропорционально доле** в праве на общее имущество; в письменном решении указываются сведения о голосующем, документ о праве собственности, варианты «за», «против», «воздержался» по каждому вопросу.

5. Кворум и принятие решений. Протокол (ст. 45, 46 ЖК)

Кворум. Собрание правомочно, если в нём приняли участие собственники или их представители, обладающие **более чем 50 % голосов** от общего числа голосов. При отсутствии кворума проводится **повторное** собрание.

Число голосов для принятия решения (ч. 1 ст. 46; сверяйте с действующей редакцией — нормы уточнялись, в том числе с 1 сентября 2026 г.):

Необходимое большинство

Вопросы (примеры)

Большинство голосов от общего числа голосов участвующих в собрании

общее правило: текущий ремонт, утверждение отчёта и размера платы, избрание совета дома и т. п.; с 1 сентября 2026 г. — также отдельные вопросы использования общего имущества самими собственниками (например, размещение кондиционеров и антенн)

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.