

## Мой дом уже не крепость?

Жилищные споры составляют пятую часть в общей массе гражданских дел, поступающих в суды Иркутской области. В прошлом году Фемида вынесла 5700 решений по квартирным вопросам. В основном - справедливых: обжаловано из них менее процента, и лишь одно из полутора сотен отменялось вышестоящей инстанцией.

Поскольку в последнее время в жилищном законодательстве произошли большие (а главное - принципиальные) перемены, не будет лишним их прокомментировать. Вниманию читателей предлагается беседа нашего корреспондента Людмилы Бегагиной с судьёй областного суда Светланой БУРДУКОВОЙ о новеллах Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу 1 марта 2005 года.

### Бесплатная квартира: кто не успел - тот опоздал

- Прошли те времена, когда на получение квартиры могли надеяться все, кто не имел крыши над головой или жил с родственниками в тесноте. Кто сегодня вправе мечтать о бесплатных квадратных метрах?

- Число претендентов на получение государственного или муниципального жилья новый кодекс, действительно, сильно сократил. Прежде всего, закон теперь совсем по-другому, более жёстко, подходит к определению самого принципа нуждаемости в квартире. Раньше все расчёты производились, как вы помните, по жилой площади - без учёта кухни, коридора, ванной комнаты и т. д. Семья при-знавалась нуждающейся в улучшении жилищных условий, если на каждого её члена приходилось по 9 или менее квадратных метров такой площади.

Допустим, муж с женой имели однокомнатную квартиру общей площадью в 30 квадратов. Их ставили на очередь, поскольку жилая площадь их помещения составляла всего 18 квадратных метров. При этом, если им предоставляли другую квартиру, то на каждого должны были выделить уже не менее 12 квадратных метров жилой площади - такой минимум был установлен федеральным законом. На практике выходило так: если ты живёшь один - тебе полагается однокомнатная квартира, семье из двух человек - уже двухкомнатная и т. д.

А сегодня жилая площадь вообще никакого значения не имеет. Нет теперь такой правовой категории. При выяснении, нуждаешься ли ты в квартире, смотрят, какова твоя доля в общей площади помещения. Ту же семью из двух человек, ютящуюся в однокомнатной квартире общей площадью 30 квадратных метров, скорее всего не признают нуждающейся в улучшении жилищных условий.

Это будет зависеть ещё от того, какую норму площади на одного человека установит муниципалитет. Если раньше существовал единый для всех территорий минимум квадратов при предоставлении жилья, то сейчас органы местного самоуправления решают этот вопрос самостоятельно, исходя из своих экономических возможностей. Норма - теперь уже не жилой, а общей площади - при выделении квартиры может составлять в одном районе, допустим, 13 квадратных метров, а в другом - все 20.

Но очередь на бесплатные квартиры сократилась не только из-за пересмотра принципа нуждаемости в жилье. Сегодня недостаточно нуждаться в квартире, чтобы иметь право встать на очередь - учитывается ещё и материальное положение претендентов. На муниципальное жильё могут теперь рассчитывать лишь малоимущие. Этот подход был закреплён вообще-то ещё в 1993 году Конституцией РФ: в статье 40 записано, что государство гарантирует бес-платное жильё только малоимущим. Но конституционный принцип реализован только сейчас, в новом жилищном кодексе.

- Малоимущие - понятие растяжимое. В Иркутске и, например, в Москве разный уровень жизни...

- И это учтено: кого признавать малоимущим - определяют теперь субъекты РФ. В Иркутской области такой закон принят 13 декабря прошлого года. Техническая же сторона - как вести очередь, какие документы должны предоставляться и т. д. - возложена на органы местного самоуправления. Этот порядок прописан в постановлении администрации области от 26 декабря 2006 года.

- А что стало с теми, кто раньше стоял в очереди на социальное жильё? Их сняли с учёта?

- Вовсе нет. Наряду с последним Жилищным кодексом принят ещё федеральный закон о введении его в действие. Он-то и определяет, как переводить уже существующие правоотношения в рамки нового закона. В статье 6, например, говорится: с 1 марта 2005 года на учёт ставят по новым правилам, но тех, кто стоял в очереди на квартиру раньше, с учёта тоже не снимают.

Кроме, правда, исключительных случаев. Допустим, очередник выбыл по семейным обстоятельствам на постоянное место жительства в другое муниципальное образование. Или отпали основания, которые давали право на социальное жильё при прежнем законе: например, в трёхкомнатной квартире, где проживала когда-то большая семья, остались только муж с женой - и на каждого из них теперь приходится по 20 квадратных жилой площади. Кроме того, с очереди снимают тех, кто «пролез» в неё обманом, - если вдруг выяснится, что он ввёл в заблуждение чиновников администрации при постановке на учёт. Выбывают из очереди и те, кто получил бюджетные средства на покупку квартиры по какой-либо программе или земельный участок для строительства дома.

Новым Жилищным кодексом предусмотрена ещё одна достаточно серьёзная новелла: в соответствии со статьей 53 не ставят на учёт тех, кто намеренно ухудшил свои жилищные условия. Например, была у человека квартира, а он её продал или подарил, чтобы получить ещё одну. Таких граждан не ставят на учёт как минимум пять лет.

### **Сироты при живой Родине**

- Сохранились ли льготы на внеочередное получение жилья по договорам социального найма для инвалидов войны, беженцев, военнослужащих, детей-сирот и других категорий граждан, имевших преимущества по прежнему закону?

- Кроме малоимущих и нуждающихся, право на бесплатное жильё, согласно ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, имеют ещё так называемые иные категории граждан. Только квартиры им будут предоставляться не из муниципального фонда, а из жилищного фонда Российской Федерации либо её субъектов.

У государства уже существует ряд обязательств - например, перед военнослужащими, жилищные права которых обеспечиваются за счёт федерального бюджета. Субъекты вправе принимать собственные законы и предоставлять гарантии на бес-платное жильё, исходя из возможностей своих бюджетов. Хоть участникам афганской или чеченской войн, хоть ветеранам Великой Отечественной или, допустим, молодым специалистам, многодетным семьям - любым категориям граждан.

В Иркутской области пока подобные нормативные акты не приняты, а те, что действовали раньше, утратили свою силу.

- Кто сегодня несёт ответственность за обеспечение квартирами детей-сирот, в том числе и социальных?

- В отношении обездоленных ребятишек, надо сказать, полной ясности законодатель не дал. Конечно, право на внеочередное получение бесплатного жилья у них сохранилось. Оно закреплено ещё федеральным законом 1996 года «О социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей». Сироты обеспечивались жильём из муниципального фонда. Но с января 2005 года это стало расходным обязательством субъектов РФ. В связи с чем субъекты имеют свои возражения: частью 3 статьи 49 нового Жилищного кодекса предусмотрено, что они сами определяют, каким категориям граждан предоставлять бесплатные квартиры. И если уж государство делегирует свои обязательства и полномочия другой ступени власти, то этот шаг должен быть обеспечен финансово.

- Как же выходит из этого положения суд?

- За первый год действия Жилищного кодекса рассмотрено 18 дел по квартирам для сирот. 5 из них касались как раз предоставления жилья во вне-очередном порядке. И к чести органов местного самоуправления, почти все дали согласие на выделение квартир детям-сиротам. Лишь один муниципалитет отказался брать на себя обязанность государства, сославшись на новый Жилищный кодекс. Суду пришлось согласиться с такой мотивацией.

Сейчас Верховный суд РФ изучает практику по делам о внеочередном предоставлении жилья детям-сиротам в масштабах страны. Закон, наверное, в этой части будет в ближайшее время доработан.

- В редакцию иногда обращаются уже совершеннолетние выпускники детских домов, которые не могут вернуться к пьющим родителям. Либо опекуны, вынужденные уйти с ребёнком-сиротой из его родного дома. В состоянии ли суд их защитить?

- Для защиты своих прав сироты, достигшие совершеннолетия, могут обратиться в суд и сами, но практика показывает: чаще дела в их интересах рассматриваются по искам прокуроров. За год действия Жилищного кодекса в судах области рассмотрено около десятка дел по выселению из квартир жильцов, в том числе лишённых родительских прав матерей и отцов, которые своим аморальным поведением создают невыносимую для детей обстановку. В трёх случаях пьющие матери, например, разжигали костры в квартирах, где были отключены за неуплату свет и тепло. Таких родителей суды выселяли без предоставления жилья, даже если ребяташки находились в детских домах, - чтобы им было куда вернуться из приютов.

### **Прошла любовь - чемодан за дверь**

- Как по нынешнему закону делят жильё супруги при разводе?

- Всё зависит от того, какое у них жильё: по договору социального найма (на основании ордера) либо квартира находится в собственности.

До 1 марта 2005 года член семьи собственника жилья имел с ним равные права на пользование помещением. Даже в случае, например, развода бывший член семьи собственника сохранял свои жилищные права. Это, конечно, было серьёзным ограничением права собственности. Представьте, что хозяин квартиры умер, в наследство вступил его сын от первого брака, но выселить чужих для него людей (к примеру, вторую жену отца с её чадами и домочадцами) он не мог.

По новому законодательству смена собственника прекращает права бывших хозяев квартиры. В судах сейчас немало дел по выселению законными наследниками либо покупателями, например, престарелого сожителя матери или отца. И когда муж с женой расторгают брак, а собственником квартиры является только один из них, он может теперь запросто выселить свою бывшую «половину» по факту прекращения семейных отношений. Конечно, только в том случае, если бывший супруг вселился в уже приватизированную квартиру, так сказать - на готовое. Если же они вместе получали муниципальное жильё, а приватизировали его по какой-то причине только на одного супруга, права второго сохраняются и после развода - но только в режиме пользования.

Закон, как видим, в отношении прав собственников развернулся на 180 градусов.

- Куда же выселяют бывших членов семьи, утративших право на жилплощадь? На улицу? Ведь не каждый может вот так пойти и купить квартиру. Рассчитывать на немедленное предоставление социального жилья тоже не приходится.

- И это обстоятельство законом учтено. Если бывшему члену семьи собственника, как вы говорите, совсем некуда идти, суд может предоставить ему отсрочку на определённый срок. В нашей области, как показывает судебная практика, отсрочка составляет обычно от 3 месяцев до года. В западных регионах, по словам разработчиков закона, суды зачастую откладывают выселение на 3 и даже 5 лет. Никаких ограничений по срокам законодатель не предусмотрел - этот вопрос отдан на усмотрение суда.

А если собственник выселяет членов семьи, перед которыми имеет алиментные обязательства (например, несовершеннолетних детей), то суд может обязать хозяина обеспечить их другим жилым помещением. И опять же суд решает: какой квартирой должен быть обеспечен такой родственник - по норме социального жилья в этом регионе либо исходя из его доли жилплощади в доме, из которого его выселяют.

Но все эти правила касаются только собственников жилья. Бывшим же членам семьи нанимателя выселение вообще не грозит. При разводе супругов у каждого остаётся право на жилплощадь, предоставленную государством.

- Но если нельзя приватизировать бесплатную квартиру, чтобы потом её продать и поделить, что остаётся разведённым супругам? Они обречены жить под одной крышей?

- У нанимателя остаётся только один вариант: пойти в суд с иском о принудительном обмене. Однако на практике произвести его очень сложно. Во-первых, теперь нельзя квартиру, полученную по социальному найму, поменять на приватизированные - обмен допустим только на жилые помещения социального фонда. А в случае принудительного обмена жильё, подобранное для отселения бывшего супруга, должно быть не хуже

того, где он проживал до развода. Учитывается черта города, степень благоустройства и т. д.

- Да у нас же бесплатные квартиры почти не выделяются, о каком обмене вообще может идти речь?

- Так ведь закон пишется на перспективу. Через 2 - 3 года в субъектах уже наверняка появится жилой фонд социального назначения. А кроме того, новый закон гораздо мобильнее: семью теперь можно обеспечить и однокомнатной квартирой.

### **Перепланировка: самоуправство отменяется**

- Сейчас многие пытаются улучшить свои жилищные условия путём перепланировки: одни ломают стены в старых квартирах, другие, наоборот, возводят. Отвечать за это не придётся?

- Это по обстоятельствам. В действующем Жилищном кодексе вопросам реконструкции и перепланировки квартир посвящена целая глава. В ней расписан буквально каждый шаг, который необходимо сделать жильцу, желающему преобразить свою квартиру. Вопрос этот решается, кстати, не в судебном, а в административном порядке: пишешь заявление, прикладываешь необходимые документы, обращаешься в соответствующий орган местного самоуправления, получаешь разрешение - и никаких проблем.

Но некоторые жильцы, как мы знаем, в своих квартирах и без всякого спросу уже нагородили, что хотели. По информации в СМИ видим: то здесь, то там дома рушатся из-за незаконной перепланировки. Раньше ведь эти правила в Жилищном кодексе прописаны не были.

Теперь придётся узаконить всё, что сломали или нагородили в квартире. С таким вопросом обращаться надо опять же в орган местного самоуправления. И как уж он там решит...Если сочтёт, что перепланировка угрожает безопасности жильцов, хозяин квартиры может получить предписание: привести её в первоначальный вид в конкретный срок. Иначе помещение, находящееся в собственности, будет продано с торгов, а с нанимателем расторгнут договор. В обоих случаях жильцам грозит выселение.

- На улицу?

- Да, это норма репрессивного характера. Правда, собственнику вернут деньги, вырученные от продажи его квартиры. А тот, кто её купит, обязан будет всё-таки выполнить предписание - вернуть помещению первоначальный вид.

- А кто не узаконит пере-планировку?

- Может жить спокойно, никто его не тронет, конечно. Только потом его наследник попадёт в затруднительную ситуацию: оформить свои права на эту квартиру он сможет только через суд. И такие дела уже поступают на рассмотрение. При положительном заключении строительно-технической экспертизы и разрешаются они, как правило, положительно.

### **Долги придётся возвращать**

- Коммунальные услуги становятся всё дороже. Что грозит должникам?

- При задолженности более шести месяцев суд может из квартиры выселить. Но, во-первых, не на улицу, а в помещение меньшей площади, которое ответчику по карману (при расчёте берётся норма для вселения в общежитие - 6 квадратных метров). Во-вторых, суд, конечно, оценивает причину задолженности. Если человек попал в трудную жизненную ситуацию, его квартиры не лишат.

Муниципалитеты ищут теперь управу на неплательщиков в суде регулярно. Для сравнения: в 2004 году сумма взысканий мировыми судьями квартирных долгов составляла 193,5 млн. рублей, а в прошлом году - уже 417,5 млн. Кроме того, районные и городские суды взыскали ещё более 15 млн. рублей с тех жильцов, которые умудрились задолжать за коммунальные услуги больше, чем по 50 тысяч рублей.

Что касается нормы о переселении должников в квартиры меньшей площади, то она была заложена ещё в законе 1993 года «Об основах федеральной жилищной политики в РФ», но, как многие другие, не работала. И переселять было некуда - требовалось создать для этого специальный жилой фонд, а главное - эта норма была чужой для общества, где приоритетом оставалась забота о человеке. Другое дело сейчас - в рамки рыночных отношений она вполне укладывается.

- Выходит, с изменениями в жилищном законодательстве полку наших прав убыло?

- Эти изменения лишь подытожили формирование нормативной базы в жилищной сфере, создали правовое поле для процессов, которые так или иначе протекают в обществе.

Да, закон сокращает число претендентов на бесплатное жильё, уменьшает норму площади, выделяемой очередникам, вводит репрессивные меры за виновное поведение собственников и нанимателей квартир, позволяет даже выселять людей на улицу. Для кого-то теперь дом перестал быть крепостью. Но этот закон подсказан логикой нашей жизни...

Автор: Артур Скальский © Восточно-Сибирская правда НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 2127 24.04.2007, 14:39  
📍 189

URL: <https://babr24.com/?ADE=37383> Bytes: 16424 / 16389 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:*  
[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

## **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)