

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Филиал федерального государственного автономного образовательного учреждения  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
в г. Нижневартовске  
Кафедра «Общепрофессиональные и специальные дисциплины по юриспруденции»

Направление 40.03.01  
«Юриспруденция»

**РАБОТА ПРОВЕРЕНА**  
Рецензент, (должность)

Зуев И.Б., председатель президиума  
первой нижевартовской  
городской коллегии адвокатов (И.О.Ф.)

19 мая 2017г.

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**  
Заведующий кафедрой

Морозков В.А (И.О.Ф.)

31 мая 2017г.

Улучшение жилищных условий: проблемы правового регулирования

---

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ**  
**ЮУрГУ 40.03.01.2017. \_\_\_ ПЗ ВКР**

*(№ удост. три цифр.)*

Руководитель ВКР, (должность)  
Дубровская, И. А. (И.О.Ф.)

(подпись)

19 мая 2017г.

Автор ВКР  
студент группы \_НвФл-441  
Гладких, К. Ш. (И.О.Ф.)

(подпись)

19 мая 2017г.

Нормоконтролер, (должность)  
Салимгареева А.Р., к.ю.н., доцент

(подпись)

\_\_\_\_\_(И.О.Ф.)

19 мая 2017г.

Нижневартовск 2017

## АННОТАЦИЯ

Гладких К.Ш. Улучшение жилищных условий: проблемы правового регулирования – Нижневартонск: ЮУрГУ, НвФл–441, 64 с., библиогр. список – 46 наим., л. слайдов.

В выпускной квалификационной работе рассмотрена тема: «Улучшение жилищных условий: проблемы правового регулирования».

Данная тема в настоящее время является достаточно актуальной, поскольку право на жилье, является одним из гарантированных Конституцией Российской Федерации прав граждан. Жилищное законодательство регулирует жилищные отношения в целях обеспечения гарантируемого Конституцией права на жилище, надлежащего использования и сохранности жилья, а так же укрепление законности в области жилищных отношений. Решение жилищной проблемы является важнейшей социально – экономической задачей, стоящей перед современным российским обществом. Со временем проблема жилья не уменьшается, а возрастает. Многие собственники желают улучшить свои жилищные условия. Однако не все могут себе позволить такое улучшение за счет собственных средств. В условиях сокращения бюджетного финансирования жилищного строительства и бесплатного обеспечения граждан государственным жильем способом удовлетворения жилищных потребностей населения становится долгосрочное ипотечное кредитование. Жилищная обеспеченность населения страны является важнейшим показателем социального развития общества.

Целью данного исследования является проведение теоретического анализа проблем правового регулирования в области улучшения жилищных условий.

Для достижения цели исследования ставятся следующие задачи: анализ прав граждан на получение жилого помещения; раскрытие оснований признания и учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий; раскрытие порядка предоставления гражданам жилых помещений; исследование прав на дополнитель-

ную площадь; анализ ипотечного кредитования, как способа улучшения жилищных условий; исследование улучшения жилищных условий с помощью субсидий; раскрытие проблемы уплаты взносов на капитальный ремонт.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	9
1 КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ.....	11
2 УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ПО ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	17
2.1 Право граждан на получение жилого помещения.....	17
2.2 Основания признания и учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	21
2.3 Порядок предоставления гражданам жилых помещений.....	27
2.4 Право на дополнительную площадь.....	34
3 УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ГРАЖДАН ПУТЕМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ И СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
3.1 Ипотечное кредитование как способ улучшения жилищных условий.....	39
3.2 Улучшение жилищных условий с помощью субсидий.....	44
3.3 Система взносов на капитальный ремонт.....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ	

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность** выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что право на жилье, является одним из гарантированных Конституцией Российской Федерации прав граждан. Жилищное законодательство регулирует жилищные отношения в целях обеспечения гарантируемого Конституцией права на жилище, надлежащего использования и сохранности жилья, а так же укрепление законности в области жилищных отношений.

Решение жилищной проблемы является важнейшей социально – экономической задачей, стоящей перед современным российским обществом. Со временем проблема жилья не уменьшается, а возрастает. Многие собственники желают улучшить свои жилищные условия. Однако не все могут себе позволить такое улучшение за счет собственных средств. В условиях сокращения бюджетного финансирования жилищного строительства и бесплатного обеспечения граждан государственным жильем способом удовлетворения жилищных потребностей населения становится долгосрочное ипотечное кредитование. Жилищная обеспеченность населения страны является важнейшим показателем социального развития общества.

**Объект исследования** составляют процессы, которые происходят в области жилищных правоотношений по улучшению жилищных условий граждан с привлечением бюджетных средств и средств собственников недвижимости, а так же имеющиеся проблемы в сфере жилищных отношений.

**Предмет исследования** составляют правоотношения, касающиеся удовлетворения жилищной потребности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в процессе формирования рынка.

**Цель исследования** заключается в проведении теоритического анализа проблем правового регулирования в области улучшения жилищных условий.

**Основные задачи** для достижения цели выпускной квалификационной работы ставятся следующие:

- анализ прав граждан на получение жилого помещения;

- раскрытие оснований признания и учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- раскрытие порядка предоставления граждан жилых помещений;
- исследование прав на дополнительную площадь;
- анализ ипотечного кредитования, как способа улучшения жилищных условий;
- исследование улучшения жилищных условий с помощью субсидий;
- раскрытие проблемы уплаты взносов на капитальный ремонт.

**Теоретическую основу исследования** составляют труды: Васильева Г.С., Воронина Я.С., Газизова Р.М., Ковалева А.А., Корнеева С.М., Лукашовой Е.А., Седугина П.И., Титова А.А. и др.

**Эмпирическую базу исследования** составляют: основы законодательства Российской Федерации, гражданское законодательство, жилищное законодательство, Федеральные законы и Законы Российской Федерации.

**Методологическую основу** составили следующие методы: формально – юридический, сравнительно – правовой, информационный, логический, статистический и анализ.

**Практическая апробация исследования** представлена в следующем:

- Международная научно-практическая конференция «Приоритетные научные направления: от теории к практике» г. Новосибирск, Российская Федерация (29 марта 2017).

**Структура работы** состоит из: введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложения.

В первой главе проведено исследование конституционных основ реализации права граждан на жилище. Во второй главе рассматривается улучшение жилищных условий по Жилищному Кодексу Российской Федерации. В третьей главе раскрыты основные особенности улучшения жилищных условий граждан путем привлечения бюджетных средств и средств собственников недвижимости.

# 1 КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ

Конституция Российской Федерации (далее Конституция РФ), одной из основных прав и свобод человека и гражданина, провозгласила право на жилище.<sup>1</sup> Оно является одним из важных социально – экономических прав граждан, и затрагивает основы жизни людей.

Е. А. Лукашева, Л. Д. Воеводин, и другие авторы высказывают свое мнение, что право на жилище относится к числу социально – экономических прав, направленных на обеспечение и защиту потребностей и интересов человека, являясь «одним из аспектов обеспечения достаточного уровня жизни».<sup>2</sup>

На основании Конституции РФ, граждане могут получить жилье бесплатно, либо за доступную плату из муниципальных и других фондов в соответствии с установленными нормами. Основанием для бесплатного предоставления жилья гражданам является подтверждение того, что они относятся к категории мало защищённых или не защищенных, и нуждающихся в жилье. В данном случае, затрагиваются такие категории лиц, как военнослужащие, лица пострадавшие в чрезвычайных ситуациях, инвалиды, участники Великой Отечественной войны и другие.

На основании статьи 25 Всеобщей декларации прав человека, каждый гражданин имеет право на социальное обслуживание и жизненный уровень (пища, одежда, жилище, медицинских уход), что необходимо для достойного существования его самого и его семьи.<sup>3</sup> В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах указано, что участвующие в Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него и его семьи.<sup>4</sup> На

---

<sup>1</sup>Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрании законодательства РФ, 04.08.2014. – № 31. – Ст.4398.

<sup>2</sup>Лукашева Е.А. «Права человека» / Учебник. 2-е изд., перераб. М.: Норма; ИНФРА-М, 2011. – С.324.

<sup>3</sup>Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета, 10.12.1998.

<sup>4</sup>Международная защита прав человека: Учебное пособие / А. А. Ковалев. – М.: Статут, 2013.

основании статьи 11 указанного Пакта, государства – участники принимают меры по осуществлению данного права<sup>1</sup>.

В соответствии со статьей 17 Конституции РФ, правом на жилище обладает каждый гражданин от рождения. Потребность в жилище носит постоянный характер на протяжении всей жизни. По жилищному законодательству, к членам семьи нанимателя относятся не только совершеннолетние лица, но и дети, особые интересы которых прописаны в законе. Данному праву свойственна не отчуждаемость. Государство не может изъять у гражданина право на жилище, а так же ограничить его в объеме этих прав, кроме случаев, предусмотренных законом или Конституцией.

Такое понятие, как право на жилище, в конституциях появилось недавно. Впервые в нашей стране данное понятие было установлено сначала в Конституции СССР 1977 года, потом в Конституциях РСФСР и РФ, и в кодифицированных жилищных законах.

В Конституции РФ, в статье 40, право на жилище определено несколько по-другому, по сравнению с ранее действующей Конституцией. В соответствии с пунктом 1 данной статьи, ни один гражданин не может быть лишен жилища. Так же данная статья устанавливает, что органы власти, создавая условия для осуществления права на жилище, поощряют жилищное строительство.

Закрепление в Конституции РФ данного права, отражает право гражданина на жилище, гарантию в обеспечении жилищем. Конституция РФ создала конституционные основы стабильного использования имеющего жилья, и получения другого жилья, на основании улучшения жилищных условий.

Конституционное право на жилище, по своей юридической природе, государственно – правовой институт, а конституционные положения о праве на жилище – юридическая база для усовершенствования жилищного законодательства и жилищных отношений.

Профессор С.М. Корнеев, считает, что право на жилище состоит из двух частей. 1) Государство гарантирует возможность пользоваться жильем, которое имеет

---

<sup>1</sup>Международный пакт «Об экономических, социальных и культурных правах», от 16.12.1966 // Бюллетень Верховного Суда РФ, 1994. – № 12.



гражданин, и обеспечивает его неприкосновенность. 2) Государство принимает обязанность по обеспечению граждан достойным жильем.<sup>1</sup>

По мнению В.П. Грибанова, право на жилище – это гарантированная законом возможность в удовлетворении потребностей в жилье, нуждающихся граждан разными способами.<sup>2</sup>

Право на жилище выделяет несколько основных юридических возможностей, которые вытекают из статьи 25 и 40 Конституции РФ:

- право на жилище (возможность стабильного использования занимаемого помещения, на условиях договора социального найма, участия в жилищных кооперативах, с помощью индивидуального жилищного строительства, приобретения жилья по договорам купли – продажи, мены, дарения, наследования, и по другим основаниям, в соответствии с законодательством);

- возможность улучшения жилищных условий или получение другого жилья различными способами, указанными в законе;

- возможность использования жилья, с целью его предоставления другим лицам на основе договора;

- обеспечение для граждан благоприятной среды проживания, и недопустимости их лишения жилых помещений;

- неприкосновенность жилища;

- невозможность противоправного проникновения и лишения жилища;

- поощрение органами государственной власти и местного самоуправления жилищного строительства, а так же создание ими условий для осуществления права на жилище;

- обязанность предоставления жилища бесплатно или за доступную плату малоимущим и иным указанным в законе нуждающимся гражданам из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными нормами.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), с целью обеспечения прав граждан, в статье 2 предусматривает юридические гарантии, заключа-

---

<sup>1</sup>Корнеев С.М. Избранное / Сост. и науч. ред. П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2012. – С.311.

<sup>2</sup>Корнеева И.А. Жилищное право Российской Федерации. – М.: Юрайт, 2013. – С.364.

ющиеся в предоставлении гражданам жилья по договору найма, в соответствии с нормами жилой площади.<sup>1</sup>

На основании статьи 27 Конституции РФ, каждый гражданин, законно находящийся на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться и выбирать себе место жительства.

Норма статьи 35 Конституции РФ, закрепляет, что лишить собственника его имущества, возможно только по решению суда. Данная норма направлена на защиту прав частной собственности, и применяется в любой сфере деятельности. Эта норма распространяется на всех граждан.

Для реализации конституционного права на жилище, законодательство устанавливает обстоятельства, на основании которых у гражданина появляются субъективные права требования: предоставление жилья из жилищного фонда, получение субсидий и другие.<sup>2</sup>

Субъективное право на жилое помещение, возникает у гражданина, в результате предоставления ему жилого помещения и ордера на заселение. После этого можно считать реализованным конституционное право на жилище. Конституция дает гарантию гражданам РФ на осуществление ими субъективного права пользования.

Право иметь жилище является реальным правом, но при этом в жилищном праве существует проблема. Потребность граждан постоянно растет, в большинстве случаев гражданам необходимо не просто предоставление жилья, а предоставление благоустроенного жилья (большого по площади и стоимости).

Жилищные законы, предоставляют льготы и преимущества при получении жилого помещения, многодетным семьям, военнослужащим, участникам и инвалидам войны и труда, и другим. Существует возможность приобретения жилья с помощью собственных средств, при помощи государства, органов местного самоуправления, учреждений, организаций и предприятий.

---

<sup>1</sup>Жилищный кодекс Российской Федерации 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.03.2016) // Российская газета, 12.01.2005. – № 1.

<sup>2</sup>Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. - М.: Юрайт, 2015. – С.276.

Конституционные нормы и положения, предусмотренные федеральным законодательством, показывают, что право на жилище реализуется разными способами:

- предоставление жилого помещения по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Конституция РФ выделяет ограниченный круг граждан, которые имеют такое право.

- передача жилых помещений, в соответствии с договором коммерческого найма. В коммерческий наем передается жилье на условиях, которые отличаются от договора социального найма;

- приобретение либо строительство жилых помещений в домах различных жилищных фондов за собственные средства без ограничения площади, а так же и за доступную плату (ч.3 ст.40 Конституции РФ).

П.И. Седугин отмечает, что «конституционное право на жилище по своей юридической природе является государственно – правовым институтом; конституционные положения о праве на жилище (ст. 40 и др.) являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, всей системы жилищных отношений: пользования жилыми помещениями, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного фонда»<sup>1</sup>.

Таким образом, Конституция РФ закрепляет социально – экономические права граждан, а именно право на жилище. Каждый гражданин РФ с самого рождения имеет право на социальное обслуживание и жизненный уровень (пища, одежда, жилище, медицинских уход), что необходимо для достойного существования его самого и его семьи. Конституция РФ создала конституционные основы стабильного использования имеющего жилья, и получения другого жилья, на основании улучшения жилищных условий. Но существует проблема, которая заключается в том, что, потребность граждан постоянно растет, и в большинстве случаев гражданам необходимо не просто предоставление жилого помещения, а предоставление благоустроенного жилого помещения. Жилищные законы предостав-

---

<sup>1</sup>Седугин П. И. Жилищное право: Учебник для вузов. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство НОРМА, 2010. – С.231.

ляют льготы и преимущества для некоторых категорий граждан на получение жилья.

## **2 УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ПО ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РФ**

### **2.1 Право граждан на получение жилого помещения**

В России, не все граждане, могут себе обеспечить достойные для проживания условия. Многие живут в условиях, не отвечающим минимальным нормам, вторые проживают в маленьких квартирах, другие, не имея квартиры, вынуждены снимать жилье. Следовательно, без поддержки и помощи государства им не обойтись. Но к счастью, в нашей стране существует помощь, в виде целевой программы.

Обеспечить всех достойным жильем нет возможности, и существуют некоторые категории лиц, имеющих право рассчитывать на поддержку государства. Это две категории: 1) граждане, не имеющие место для постоянного проживания (молодожены, военнослужащие, и другие); 2) граждане, улучшающие условия проживания.

На основании ЖК РФ, а именно статья 51, лицами которые нуждаются в жилых помещениях, по договору социального найма, признаются:

1) лица, которые не являются нанимателями или собственниками жилых помещений по договорам социального найма;

2) лица, которые являются нанимателями или собственниками жилых помещений по договорам социального, обеспеченные жилой площадью меньше учетной нормы;

3) лица, которые проживают в помещении, не отвечающим установленным требованиям;

4) лица, которые являются собственниками жилых помещений по договорам социального найма, одновременно с этим проживают в квартире с больным, страдающим тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно.

В главе 7 Жилищного кодекса РФ, закреплено право граждан на улучшение жилищных условий, а именно:

- Лиц, которые нуждаются в помощи и не снимают жилье по договорам социального найма.

- Лиц, признанных малоимущими, с учетом дохода семьи и стоимости имущества, которое состоит в собственности членов семьи.

- Лиц, имеющих аварийное жилье, не отвечающее минимальным требованиям, и не пригодное для проживания.

Право граждан на жилище относится к важнейшим социально – экономическим правам, они конституционно гарантируются всем гражданам РФ. Предусмотренные в статье 40 Конституции РФ, гарантии права на жилище, носят экономический характер. Они выступают в качестве тех обязанностей, которые приняло на себя государство для обеспечения представленного права гражданам.

Например, сохранять и развивать жилищный фонд, обеспечивать справедливое распределение жилой площади, содействовать индивидуальному и кооперативному жилищному строительству, сохранять доступную плату за коммунальные услуги и квартиру.<sup>1</sup>

В соответствии со статьей 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают в пределах своей компетенции создание условий для осуществления гражданам права на жилище, в том числе:

- содействуют развитию рынка недвижимости в целях создания условий для удовлетворения потребностей граждан в жилье;
- используют денежные средства для улучшения жилищных условий, путем предоставления субсидий на приобретение жилья;
- предоставляют жилые помещения по договорам социального найма и найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;
- стимулируют жилищное строительство;
- обеспечивают защиту законных интересов и прав граждан;
- обеспечивают государственный контроль, за соблюдением государственных норм и стандартов.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ), в статье 20 закреплено, что «местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает», а «местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов»<sup>2</sup>.

Многочисленные подзаконные акты, регулирующие регистрацию граждан, не имеют законных оснований. Закон Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбора места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06.1993 г. № 5242-1 (далее - Закон о праве граждан на свободу передвижения) вводит регистрационный учет

---

<sup>1</sup>Корнеева И.А. Жилищное право Российской Федерации. - М.: Юрайт, 2013. – С.401.

<sup>2</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 – ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994. – № 32. – Ст.3301.

граждан России вместо прописки.<sup>1</sup> В этой связи данный Закон указывает, что не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан регистрация или ее отсутствие.

Конституция РФ и Закон о праве граждан на свободу передвижения, закрепляют тот факт, что заменившая институт прописки регистрация, либо ее отсутствие не служит основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан (ст. 2 Закона), в том числе прав на жилище.

Реализовать свое право можно несколькими способами:

- заключить договор социального или коммерческого найма в домах государственного или муниципального жилищного фонда;
- приобрести жилое помещение в собственность.

Наиболее апробированным в течение многих лет является получение жилья по договору социального найма. Нормы жилищного законодательства регулируют большую часть правоотношений, которые возникли в связи с заключением договора социального найма.

В ходе реализации права на жилище возникает три вида административных правоотношений:

- постановка гражданина на учет;
- очередность предоставления гражданам жилого помещения;
- внеочередное предоставления жилого помещения.

Право на жилище имеет ряд юридически важных возможностей: стабильность использования имеющегося жилья, улучшение жилищных условий, использование жилья в интересах других лиц, недопустимость лишения жилища, неприкосновенность жилища.

Меньшая часть населения будет обеспечена жильем, на основании принципа предоставления жилого помещения в соответствии с установленными законом нормами только в случае признания их нуждающимися в жилом помещении. Нуждающиеся должны подпадать под определенную категорию граждан: малоимущие

---

<sup>1</sup>Закон Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06.1993 г. № 5242-1 (ред. 02.02.2016) // Ведомости СНД и ВС РФ, 12.08.1993. – № 32. – Ст.1227.

или другие категории, установленные федеральным законом или законом субъекта РФ.

На данный момент самой проблемной категорией граждан являются те, кто попадают под категорию малоимущих, и не обладают достаточными средствами для приобретения жилья самостоятельно.

В нашем законодательстве как пишет Г.Ф. Шешко, к сожалению, не указаны пути решения жилищных вопросов этих граждан, и данная категория граждан оказалась в тяжелом положении, так как на государство рассчитывать не могут, и не могут самостоятельно решить свою проблему.<sup>1</sup>

Таким образом, все граждане РФ имеют право на получение жилых помещений. Существует две категории граждан, которые могут рассчитывать на поддержку государства, это те кто, не имеет постоянного проживания, и те кто хочет улучшить свое жилье. Право граждан на жилище относится к важнейшим социально – экономическим правам, они конституционно гарантируются всем гражданам РФ. Гарантии права на жилище, выступают в качестве обязанностей, которые принимает на себя государство для обеспечения предоставленного права гражданам. Существует ряд условий, которые обеспечивают органы государственной власти и органы местного самоуправления для осуществления гражданам права на жилище. Закон о праве граждан на свободу передвижения вводит регистрационный учет граждан России вместо прописки. Наиболее распространенным является получение жилья по договору социального найма. Проблемной категорией, являются малоимущие. Они не обладают достаточными средствами, для самостоятельного приобретения жилья. В нашем законодательстве нет путей решения жилищных вопросов данной категории граждан, что является большим минусом.

## **2.2 Основания признания и учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий**

---

<sup>1</sup>Шешко Г.Ф. «К вопросу об обоснованности и целесообразности отдельных изменений жилищного законодательства. Некоторые соображения о доступности жилья» // Жилищное право, 2007. – №10. – С.46.



В настоящее время людей, особенно молодых семей, все чаще интересует вопрос, о признании их нуждающимися в улучшении жилищных условий. Так как у большинства семей нет возможности приобрести собственное жилье, граждане вынуждены жить в условиях, не всегда соответствующих комфорту и безопасности.

При определенных условиях есть возможность либо встать на очередь на улучшение жилищных условий, либо поучаствовать в целевой программе, по которой у граждан есть шанс получить от правительства квартиру.

К основаниям признания граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, относятся следующие факторы:

- недостаточность квадратных метров на каждого из членов семьи. Для определенных категорий граждан, из числа лиц, которые имеют право на первоочередное получение жилья, могут быть предусмотрены более высокие нормы;

- несоответствие жилого помещения санитарным нормам и нормам безопасности для проживания; В данном случае, потребность возникает вследствие непригодности жилого помещения для проживания;

- проживание на одной жилой площади с тяжело больным человеком, совместное проживание с которым невозможно;

- проживание граждан, не состоящих в родстве в комнатах не изолированных друг от друга. Степень родства не имеет значения, но должна подтвердить соответствующими данными;

- постоянное проживание граждан в общежитии, при условии, что человек не учится и не работает на сезонной работе;

- проживание в съемной квартире на протяжении многих лет.

Данный перечень не является исчерпывающим. Граждане могут быть признаны и по другим основаниям предусмотренным законом, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Для того чтобы улучшить жилищные условия, необходимо обеспечить жильем тех граждан, кто его не имеет.

Основанием признания граждан, которые не имеют жилья и обладают правом его бесплатного получения, должна быть регистрация и постановка на учет в органах местной администрации.<sup>1</sup>

Необходимо организовать учет граждан, вне зависимости от причин, по которым они остались на улице. К ним также можно отнести лиц, выселенных со своей жилой площади без предоставления какого – либо жилья; уничтожением домов в результате пожаров, и других стихийных бедствий; утративших жилья в связи с нахождением в местах лишения свободы.

Обеспечение этих граждан постоянным или для начала временным жильем, возможно, подтолкнет должностных лиц к мерам по разработке социальной политики.

Для того чтобы граждан, признали нуждающимися в улучшении жилищных условий и у них появилась надежда на получение достойного жилья, необходимо выполнение ряда условий<sup>2</sup>:

1. Проживание гражданина на протяжении нескольких лет в том городе, где он хочет получить жилье и льготы по жилищной программе. Этот срок определяется муниципальными образованиями самостоятельно.

2. Прописка гражданина в этом городе.

3. Количество квадратных метров на каждого из членов семьи не должно быть меньше 18м<sup>2</sup>.

4. Гражданин должен зарегистрироваться в качестве очередника на улучшение жилищных условий и получить статус нуждающегося.

Учет граждан, которые нуждаются в законодательно регулируемом праве по улучшению жилищных условий, производится местными органами по их месту жительства.

Учет граждан без определенного места жительства, которые раньше проживали в другом населенном пункте, зарегистрированных в органах внутренних дел, производится местными органами по месту нахождения пункта регистрации.

---

<sup>1</sup>Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. - М.: Юрайт, 2015. – С.292.

<sup>2</sup>Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. - М.: Юрайт, 2015. – С.299.

Согласно Жилищному кодексу РФ, а именно статьи 52, жилье по договорам социального найма предоставляется гражданам, принятым на учет, как нуждающихся в жилом помещении. Состоять на учете, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут малоимущие и другие категории граждан указанные в законе. Если у гражданина есть возможность, состоять на учете по нескольким основаниям, то он по своему выбору может быть поставлен на учет по одному или всем основаниям.

Принятие на учет граждан, в качестве нуждающихся осуществляют органы местного самоуправления по заявлению по месту жительства граждан. Граждане имеют право подать заявление не только по своему месту проживания (ч.3 ст.52 ЖК РФ).

В Жилищном кодексе РФ нет конкретного размера учетной нормы. На основании части 4 статьи 50, учетная норма – это минимальный размер площади помещения, в соответствии с которой определяется обеспеченность граждан общей площадью, с целью принятия их на учет в качестве нуждающихся. В соответствии с частью 5 статьи 50 ЖК РФ, данная учетная норма может быть установлена органом местного самоуправления. Размер не должен превышать утвержденную норму.

К заявлению прикладываются документы, которые подтверждают право граждан встать на учет, как нуждающихся в улучшении жилищных условий, кроме документов, которые получают по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

Документы предоставляются в копиях при наличии соответствия с оригиналом. Копии документов заверяются лицом, их принявшим. Далее гражданину выдается расписка, что документы приняты. В расписке так же указывается перечень предоставленных документов и дата их получения уполномоченным лицом.

Органом, осуществляющим принятие на учет, после рассмотрения заявления, должно быть вынесено решение об отказе или о принятии на учет гражданина, не позднее чем через 30 рабочих дней со дня предоставления документов. Если гражданин предоставил заявление вместе с документами в многофункциональный центр, то срок принятия решения исчисляется с того дня, когда многофункцио-

нальный центр передал документы в орган, который осуществляет принятие на учет.<sup>1</sup>

Орган местного самоуправления, как и многофункциональный центр, не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения о принятии на учет гражданина, должен направить подтверждающий это документ.

Субъектом Российской Федерации устанавливается порядок ведения учета граждан соответствующим органом.

На основании Жилищного кодекса РФ, а именно статьи 53, некоторые граждане, намеренно желают в качестве нуждающихся в жилье, состоять на учете, совершают определенные действия. В результате совершения этих действий они признаются нуждающимися в жилье и принимаются на учет не ранее чем через 5 лет, с момента совершения этих действий. Данная норма очень важна для настоящего законодательства, так как ее отсутствие ранее порождало злоупотребление. В указанной ранее норме, речь идет не о рождении ребенка или вселении родителей, не имеющих жилое помещение. В данном случае, говорится о действиях направленных на приобретение права состоять на учете. В пример можно привести продажу, обмен или перевод из жилого помещения в не жилое.

Жилищный кодекс РФ в статье 54 закрепляет отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилье. Основаниями для отказа является:

- если необходимые документы не предоставлены в полном объеме;
- если документы не подтверждают право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся;
- если не истек предусмотренный законом срок, когда граждане намеренно ухудшили свои жилищные условия.

Решение об отказе должно содержать соответствующие основания. Оно выдается гражданину, не позднее трех рабочих дней со дня принятия данного решения. Решение может быть обжаловано в судебном порядке.

---

<sup>1</sup>Жилищное право: учебное пособие / А.П. Альбов, С.В. Николюкин. – М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. – С.151.

За гражданами сохраняется право состоять на учете до предоставления им жилых помещений по договорам социального найма. Так же это право сохраняется у граждан до выявления оснований для снятия с учета.

Случаи снятия граждан с учета предусмотрены статьей 56 ЖК РФ:

- 1) гражданин подал заявление о снятии с учета по месту жительства;
- 2) гражданин утратил основания на право получения жилья по договору социального найма;
- 3) смена гражданином места жительства в другом муниципальном образовании (исключением являются города федерального значения);
- 4) гражданин получил бюджетные средства на приобретение или строительство жилого помещения от органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- 5) гражданин получил земельный участок для строительства жилого дома от органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- б) выявление несоответствующих сведений, которые послужили основанием для принятия гражданина на учет;
- 7) выявление неправомерных действий органов осуществляющих принятие на учет при решении данного вопроса.

Не позднее 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельства, являющегося основанием о снятии с учета, принимается соответствующее решение. Такое решение направляется или выдается гражданам, не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения. Решение может быть обжаловано в судебном порядке.

Из анализа судебной практики, вытекает том, что наиболее распространенной причиной снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, являлась утрата гражданами оснований. Эти основания давали гражданам право на получение жилого помещения по договору социального найма (п.2 ч.1 ст.56 ЖК РФ).<sup>1</sup>

Таковыми основаниями являются:

---

<sup>1</sup>Обзор практики рассмотрения судами в 2013 – 2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма их муниципального жилищного фонда (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2015) // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-praktiki-rassmotreniia-sudami-v-2013-/>.

- утрата гражданами статуса малоимущих (например, вследствие увеличения доходов, приходящихся на каждого члена семьи лица, состоящего на учете);
- утрата гражданами статуса нуждающихся в жилых помещениях (например, в связи с увеличением размера общей площади жилого помещения, приходящегося на каждого члена семьи, вследствие получения членом семьи другого жилого помещения в порядке наследования или выезда члена семьи на другое место жительства, либо смерти одного из членов семьи).

Таким образом, основания признания граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий, дают гражданам право на получение нового жилья. Но для реализации такого право необходимо выполнение ряда определенных условий. Учет граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, производится местными органами по их месту жительства. Принятие на учет граждан, осуществляют органы местного самоуправления по заявлению по месту жительства граждан. В результате совершения данных действий они принимаются на учет не ранее чем через 5 лет, с момента их совершения. Данная норма очень важна для настоящего законодательства, так как ее отсутствие ранее порождало злоупотребление. При всем при этом, ЖК РФ закрепляет отказ в принятии граждан на учет, и случаи снятия граждан с данного учета. Судебная практика, показала, что наиболее распространенной причиной снятия граждан с учета, является утрата гражданами определенных оснований.

### **2.3 Порядок предоставления гражданам жилых помещений**

Урегулирование в законодательстве порядка предоставления гражданам жилых помещений, является одним из главных условий и гарантий правильного распределения жилых помещений.

В качестве общего правила предоставление гражданам жилья в порядке очереди, закрепляется ЖК РФ. В соответствии с частью 1 статьи 57: «Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет».

Жилищный кодекс РФ определил порядок предоставления жилых помещений:

- порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда, относится к компетенции органов местного самоуправления (ст. 14);

- порядок предоставления жилых помещений, жилищного фонда, по договорам социального найма в соответствии с законом субъекта РФ, относится к компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации (ст. 13);

- порядок предоставления жилых помещений малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, и жилых помещений жилищного фонда гражданам, нуждающихся в жилых помещениях, относятся к компетенции органов государственной власти РФ (ст.11).

Данные положения реализуются составлением списка лиц. Этот список составляется на основе учета граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Он предусматривает предоставление свободных помещений в текущем году.

Действующее законодательство не применяет ранее существовавший порядок, о предоставлении льгот в получении жилых помещений, рабочим и служащим, которые успешно выполняют свои трудовые обязанности.

Из ранее указанного общего правила предусмотрены исключения.

С введением Жилищного кодекса РФ, льготный порядок предоставления жилья по договору социального найма отменяется. Но существуют исключения: внеочередное предоставление жилых помещений; специальный, в том числе льготный, порядок предоставления жилых помещений, гражданам, признанным по ЖК РФ, нуждающимися в жилых помещениях.<sup>1</sup>

Внеочередное предоставление жилых помещений по договорам социального найма, характерно для:

---

<sup>1</sup>Жилищное право: учебник / под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ: Закон и право, 2014. – С.187.

- граждан, жилье которых признано непригодным для проживания и ремонта, и не подлежит реконструкции;

- граждан, которые страдают тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых не возможно совместное проживание с больным в одной квартире (ст.57 ЖК РФ). Заболевания указаны в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 г. № 378.<sup>1</sup>

Жилищный Кодекс РФ, закрепив статьей 57, право на получение жилья вне очереди, не указал срока предоставления жилья. Тем самым, отсутствие срока, предполагает, что граждане должны обратиться в органы местного самоуправления, для реализации их субъективного прав, на получение жилого помещения вне очереди, а не по списку вне очередников.

Так, например, адвокат защищал интересы бездомного гражданина. Этот гражданин к тому моменту времени уже 7 лет жил на улице, но при этом состоял на учете, как нуждающийся в жилом помещении. Суть заявленных требований заключалась в том, чтобы обязать Администрацию района предоставить данному гражданину жилье вне очереди. Но Верховный суд Российской Федерации и Конституционный суд Российской Федерации отказали в удовлетворении требований.<sup>2</sup>

Суды отказали в удовлетворении требований, так как бездомных нет в списке на внеочередное предоставление жилья. Но их права не нарушаются и им предоставят жилое помещение, но в порядке очереди. Из этого вытекает вопрос. Справедливо ли это правило по отношению к бездомным?

На основании статьи 19 Конституции РФ все граждане равны перед законом и судом. Конституционный суд в Постановлении от 1.03.2012 г. № 5-П, указал «соблюдение конституционного принципа равенства, гарантирующего защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает, помимо

---

<sup>1</sup>Перечень Постановления Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. № 378 // URL: <http://base.garant.ru/12147822/>

<sup>2</sup>Жилищное право: учебник / под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ: Закон и право, 2014. – С.205.



прочего, запрет вводить такие ограничения в правах лиц, принадлежащих к одной категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания»<sup>1</sup>.

Возникает вопрос, почему бездомный, должен пропустить вне очереди, лиц, у которых имеется жилье непригодное для проживания?

Норма статьи 57 ЖК РФ, в части прав бездомных противоречит Конституции РФ. Так как прямо устанавливает неравенство, необоснованно ограничивает их права. В соответствии с частью 1 статьи 15 Конституции РФ, законы и другие правовые акты РФ, не должны противоречить Конституции РФ.

Законодатель не указал бездомных в списке вне очередников. На сегодняшний день в жилищном законодательстве отсутствует норма, регулирующая внеочередное предоставление жилья по договору социального найма бездомным.

Существует еще несколько пробелов в норме.

1. Для начала, в рамках части 2 статьи 57 ЖК РФ, необходимо определить, как законодатель выделяет группу вне очередников.

Целью законодателя, является обеспечение жильем нуждающихся, то есть граждан рискующих остаться без жилого помещения, а так же тех, кто может не дожить до своей очереди, по объективным причинам.

Не предоставление жилого помещения может пагубно сказаться на их дальнейшей жизни и на жизни всего общества.

2. Определив цель, можно перейти к вопросу является ли список граждан исчерпывающим. Иными словами, может ли список быть дополнен с применением аналогии закона или аналогии права.

Конституционный суд РФ определением от 5 марта 2009 г. № 376-О-П, дополнил список, указав, что пункт 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ, не исключает возможность предоставления жилья малоимущим гражданам, которые лишились его

---

<sup>1</sup>Постановление Конституционного Суда РФ от 01.03.2012 № 5-П «По делу о проверке конституционного абзаца второй статьи 215 и абзаца второй статьи 217 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан» // Вестник Конституционного Суда РФ, 2012. – № 2.

в результате пожара, и не состояли на тот момент на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении.<sup>1</sup>

Фактически, решение Конституционного суда о внесении в список граждан лишившихся жилого помещения в результате пожара правильно. Таким же образом, следует отнести граждан, оставшихся вовсе без жилья.

3. Следующим шагом, необходимо установить, распространится ли на бездомного гражданина, который прожил на улице семь лет, правило о внеочередном предоставлении жилого помещения.

Единственное отличие между бездомным гражданином и теми, чье жилье признано непригодным для проживания, в том, что они только рискуют остаться на улице, а бездомный уже на улице в течение целых семи лет.

Если государство обеспечивает жильем граждан рискующих потерять жилье, то оно, должно обеспечить жилыми помещениями вне очереди малоимущих, которые уже остались на улице.

Жилищный Кодекс РФ не предусматривает первоочередной порядок предоставления жилых помещений. Ранее установленный первоочередной порядок предоставления жилых помещений, может быть сохранен в отдельных случаях для лиц, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, поскольку:

1. Граждане, которые приняты на учет до 1 марта 2005 года, сохраняют право состоять на этом учете до получения жилья по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения предоставляются в соответствии с ЖК РФ.

2. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются иным указанным в законе категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, которые предоставляются в установленном ЖК РФ порядке.

Но для сохранения первоочередного порядка необходимо соблюдение двух условий: данный порядок должен предусматриваться федеральным законом или

---

<sup>1</sup>Определение Конституционного суда РФ «По жалобе гражданина Р.В. Алексева на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части 2 статьи 57 Жилищного Кодекса РФ от 5.03.2009 г. № 376-О-П // URL: [http://sudbiblioteka.ru/ks/docdelo\\_ks/konstitut\\_big\\_6612.htm](http://sudbiblioteka.ru/ks/docdelo_ks/konstitut_big_6612.htm).

законом субъекта РФ; предоставление жилья должно осуществляться из жилищного фонда РФ или субъекта РФ.

Предоставление жилых помещений в первоочередном или льготном порядке предусмотрено таким категориям граждан как:

1. Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда и лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы;
2. Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а так же семьи погибших или пропавших без вести воинов;<sup>1</sup>
3. Военнослужащие, которые проходили военную службу на территории государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а так же выполняющие задачи по защите конституционных прав граждан в условиях чрезвычайного положения;<sup>2</sup>
4. Инвалиды труда I и II групп и инвалиды I и II групп из числа военнослужащих;
5. Граждане, которые страдают тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в списке, утвержденном законодательством РФ;
6. Семья лиц, которые погибли при исполнении государственных или общественных обязанностей, и выполняли долг по спасению человеческой жизни, либо погибли на производстве в результате несчастного случая;
7. Матери, которым присвоено звание «Мать – героиня», многодетным семьям и одиноким матерям;
8. Спасатели профессиональных аварийно – спасательных служб, профессиональных аварийно-спасательных формирований.<sup>3</sup>
9. Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» // URL: <http://base.garant.ru/10136025/>.

<sup>2</sup>Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (ред. от 22.11.2016) // Собрание законодательства РФ, 01.06.1998. – № 22. – Ст.2331.

<sup>3</sup>Федеральным законом от 22 августа 1995 г. № 151-ФЗ «Об аварийно – спасательных службах и статусе спасателей» (ред. 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ, 28.08.1995. – № 35. – Ст.3503.

Перечень не является исчерпывающим. Существуют и другие категории граждан, которым предоставлено первоочередное право предоставления жилого помещения.

Вышеуказанные категории граждан, не имеют какие – либо преимущества в соответствии с законодательством. Но граждане, которые имеют право на льготный порядок предоставления жилья, могут реализовать это право повторно, если иное не предусмотрено законом, и сохранилось основание для такой льготы.

Право на льготный порядок, носит личный характер, и не передается другому лицу, к примеру, родственнику, который не наделен таким правом.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам органами местного самоуправления (ст.14 ЖК РФ).

Решение на право заключения договора найма, гражданину выдается выписка, на основании решения органа местного самоуправления.

Таким образом, жилые помещения предоставляются гражданам в первоочередном порядке и вне очереди. Внеочередное предоставление жилого помещения не предполагает включение граждан в очередь; в соответствии с Жилищным кодексом РФ, гражданам, имеющим право на внеочередное предоставление жилья, оно должно быть предоставлено после их обращения в орган местного самоуправления, с целью реализации субъективного права, но не в порядке очереди по списку очередников. Но существует правовой пробел, который заключается в том, что законодатель забыл указать бездомных лиц в списке вне очередников. В жилищном законодательстве на сегодняшний день отсутствует норма, регулирующая внеочередное предоставление жилья по договору социального найма бездомным лицам.

Первоочередной порядок предоставления жилья гражданам ЖК РФ не предусматривает. Но ранее установленный порядок предоставления жилых помещений, сохраняется в отдельных случаях для лиц, принятых на учет в качестве нуждающихся до 1 марта 2005 года. Такие граждане сохраняют право состоять на

---

<sup>1</sup>Закон Российской Федерации от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (ред. 03.07.2016) // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1991. – № 21. – Ст.699.

учете до получения жилого помещения. Но для сохранения такого порядка необходимо соблюдение условий предусмотренных законом. Предоставление жилья осуществляется из жилищного фонда РФ или субъекта РФ.

## 2.4 Право на дополнительную площадь

Жилищный Кодекс является правовой основой для предоставления дополнительной площади. Она предоставляется гражданам в исключительных случаях.

В соответствии с частью 2 статьи 58 ЖК РФ, жилые помещения могут предоставляться гражданам с превышением социальной нормы площади жилого помещения, если это либо одна комната, либо однокомнатная квартира, либо если жилое помещение предназначено для граждан страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний. Но необходимо учесть, что право на дополнительную площадь не может использоваться в качестве права на отдельное жилье, пригодное для проживания.

Дополнительная жилая площадь может быть получена одновременно с получением основного жилья в пределах нормы. На основании договора социального найма дополнительная жилая площадь является неотъемлемой частью жилого помещения, и не может быть подвергнута отчуждению.

Согласно международным нормам, жилище является элементом комплексного права на достойную жизнь, а значит, должно отвечать определенным требованиям. В 2015 году, общефедеральной нормой обеспеченности жилой площадью, стал показатель 18м<sup>2</sup> на человека, при проживании более трех лиц в одной семье. Данная цифра может быть увеличена муниципальным образованием, что на практике не происходит практически никогда. В Китае, в стране с самым большим населением, эта норма 25м<sup>2</sup>, а в ведущих европейских странах, таких как Германия, нормой является 56м<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Викторов, С.К. Формирование инновационной жилищной политики и эффективное управление рынком доступного жилья мегаполиса / С.К. Викторов, И.С. Кремнев, К.А. Ступка // Политика, государство и право. – 2014. – № 9. – С.69-74.

Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г., № 76-ФЗ (далее ФЗ «О статусе военнослужащих»),<sup>1</sup> предоставляет право на дополнительную жилую площадь, размером от 15 до 25м<sup>2</sup>:

1) военнослужащим в звании полковника, ему равное и выше, проходящим военную службу, либо уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями;

2) командирам воинских частей;

3) военнослужащим, имеющим почетное звание РФ;

4) преподавателям военной кафедры при государственной образовательной организации высшего образования;

5) военнослужащим – научным работникам, имеющим ученую степень и (или) ученое звание.

Категории военнослужащих в пункте 4 и 5, имеют право на дополнительную площадь, на период прохождения ими военной службы (в должности преподавателя и научного сотрудника).

Правом на дополнительную жилую площадь в виде 18м<sup>2</sup>, или в виде отдельной комнаты обладают:

1) Граждане, которые страдают тяжелой формой хронических заболеваний, проживание с которыми в одной квартире невозможно;

2) Граждане – инвалиды, которые страдают определенными заболеваниями, дающими им такое право.

К гражданам, имеющим право на дополнительную жилую площадь, в рамках перечня лиц страдающих различными тяжелыми заболеваниями, можно отнести особую группу – беременных женщин начиная с шестого месяца беременности. Данный перечень установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хрониче-

---

<sup>1</sup>Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998. – № 76-ФЗ (ред. 22.11.2016) // Собрание законодательства РФ, 01.06.1998. – № 22. – Ст.2331.

ских заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире».<sup>1</sup>

Правом на дополнительную жилую площадь в размере 20м<sup>2</sup> обладают такие категории граждан как:

1) Герои Российской Федерации, герои Советского Союза, полные кавалеры ордена Славы;<sup>2</sup>

2) Герои Труда Российской Федерации, герои Социалистического Труда, полные кавалеры ордена Трудовой Славы;<sup>3</sup>

3) Сотрудники Следственного Комитета;

4) Судьи;<sup>4</sup>

5) Граждане, которые имеют ученую степень (кандидат наук и т.д.).

У граждан имеющим право на дополнительную площадь в размере 20м<sup>2</sup>, есть право выбора. Гражданин выбирает между добавочными квадратами и еще одной квартирой.

На уровне субъекта, на дополнительную жилую площадь в размере 18м<sup>2</sup>, могут претендовать и другие категории граждан.

Выше перечисленные категории граждан, обладают правом на дополнительную площадь в соответствии с Федеральными законами. Территориальные органы власти вправе устанавливать дополнительные нормы и правила, учитывая бюджет и возможности города.

Существует вопрос – может ли быть превышена норма предоставления жилой площади, при выделении квартиры, если семья не попадает ни под одну категорию? Исходя из нынешней практики – может, но при соблюдении определенных условий:

---

<sup>1</sup>Постановление Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // URL: <http://base.garant.ru/12147822/>

<sup>2</sup>Закон Российской Федерации от 15.01.1993. – № 4301-1 «О статусе героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров орденов Славы» (ред. 02.07.2013 с изм. 14.12.2015) // Российская газета, 10.02.1993. – № 27.

<sup>3</sup>Федеральный закон от 9.01.1997. – № 5 – ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» (ред. 28.12.2013 с изм. 14.12.2015) // Собрание законодательства РФ, 20.01.1997. – № 3. – Ст.349.

<sup>4</sup>Закон Российской Федерации от 26.06.1992 г. № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» (ред. 03.06.2016) // Ведомости СНД и ВС РФ, 30.07.1992. – № 30. – Ст.1792.

- если жилье – это комната или однокомнатная квартира;
- если квартира предназначена для гражданина, страдающего болезнью, которая занесена в особый перечень и представляет опасность для окружающих (туберкулез открытой формы). Но превышение нормы не может быть больше, чем в два раза.

Еще одним обстоятельством, влияющим на размер выделяемой площади жилого помещения, является семейный статус и пол жильцов. Например, если семья имеет разнополых детей, или если в комнате проживают совершеннолетние лица, не состоящие в браке. Власть обязана предоставить жилое помещение, исходя из наличия половых признаков, а не из норм предоставления, если согласия жильцов имеющих разный пол на совместное проживание в одном помещении нет. Общая площадь при этом может превышать имеющиеся нормативы.

Дополнительные правила, которые касаются статуса семьи и пола, могут устанавливаться местными органами самоуправления. Существуют такие нормы как:

1. Семья из двух супругов, без проживающих с ними детей, может получить квартиру с площадью минимум  $36\text{м}^2$ , максимум  $44\text{м}^2$  (это может быть либо однокомнатная квартира, либо комната);

2. Двухкомнатная квартира, общей площадью от 36 до  $50\text{м}^2$ , может предоставляться гражданам, имеющим разным пол, но не находящимися в браке (совершеннолетние брат и сестра);

3. Двухкомнатная квартира площадью от 54 до  $62\text{м}^2$  может быть предоставлена семье из трех человек, двое из которых – супруги;

4. Трехкомнатную квартиру площадью от 62 до  $74\text{м}^2$ , могут предоставить семье из трех человек, которые между собой не являются супругами.

Другие категории граждан получают жилые помещения в соответствии с нормой предоставления, которая составляет  $18\text{м}^2$  на человека.

Таким образом, жилые помещения могут предоставляться гражданам с превышением социальной нормы площади жилого помещения, если это либо одна комната, либо однокомнатная квартира, либо если жилое помещение предназначено для граждан страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний. До-



полнительная жилая площадь может быть получена одновременно с получением основного жилья в пределах нормы. Правом на дополнительную площадь на основании федеральных законов и других подзаконных актах, обладают: военнослужащие; инвалиды; Герои Российской Федерации; Герои Советского Союза; Герои Труда Российской Федерации; Герои Социалистического Труда; Сотрудники Следственного Комитета; судьи; граждане, имеющие ученую степень; граждане, страдающие тяжелой формой хронических заболеваний, проживание с которыми невозможно и другие категории. На сегодняшний день норма предоставления жилой площади может быть превышена, при соблюдении определенных условий: если это комната или однокомнатная квартира, и если квартира предназначена для граждан страдающих заболеванием представляющим опасность для окружающих. Превышение нормы не может быть больше, чем в два раза. Норма предоставления составляет 18м<sup>2</sup> на человека.

### **3 УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ГРАЖДАН ПУТЕМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ И СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **3.1 Ипотечное кредитование как способ улучшения жилищный условий**

В условиях рыночных отношений, несмотря на дефицит жилья, ипотечный кредит – это единственная возможность, которая позволит улучшить жилищные условия граждан, имеющих стабильный доход.

Обеспеченность жильем является одним из условий развития человеческого потенциала. Человек, не имея нормальных условий существования, не может успешно достигать успехов в жизни. Без нормальных жилищных условий нельзя достичь таких целей человеческого развития, как долголетие, здоровье, образование.

При переходе к рыночным отношениям рынок недвижимости в России стал характеризоваться очень высоким отношением стоимости жилья к доходу подавляющего большинства населения. С учетом того, что жилье является дорогим товаром, у большинства граждан не имеется достаточных накоплений, чтобы совершить подобную покупку без заемных средств.

По данным выборочного обследования потребительского ожидания населения, только 8,6 % населения имеют возможность откладывать некоторую сумму денег. Поэтому ипотечный кредит – это, пожалуй, единственный способ решить жилищную проблему.<sup>1</sup>

Ипотечный жилищный кредит – это кредит, который предоставляется гражданам для приобретения жилья или строительства жилья под залог недвижимого имущества. Под залогом понимается, использование приобретаемого готового жилья либо, земельного участка, находящегося в собственности заемщика. Такой кредит, в связи с высокой стоимостью жилья, предоставляется на довольно длительный срок от 10 до 30 лет и более.

Большее половины населения не смогут улучшить свои жилищные условия только за счет собственных средств, без развитой системы ипотечного кредитования.

Принципы ипотечного жилищного кредитования:

- 1) Система ипотечного кредитования должна быть адаптирована к российским макроэкономическим условиям и законодательной базе;
- 2) Доступность ипотечных кредитов для граждан не только с высокими доходами, но и средними. При этом система должна носить рыночный характер;

---

<sup>1</sup>Грош, С.А. Ипотечный кредит как способ улучшения жилищных условий граждан // Актуальные вопросы экономических наук. – 2013. – №14. – С.278.

3) Система ипотечного кредитования должна опираться на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов (но не на финансирование со стороны государственного бюджета);

4) Система ипотечного жилищного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны.

Основным законом, регулирующим ипотеку недвижимого имущества является: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 05.10.2015) (далее Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ).<sup>1</sup>

Предметом ипотеке служит только имущество. Право на имущество должно быть зарегистрировано в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ. На основании данного закона должна быть произведена также государственная регистрация ипотеке.<sup>2</sup>

Оценка предмета ипотеки производится с учетом норм, закрепленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 153-ФЗ.<sup>3</sup>

Договор об ипотеке – это договор о залоге недвижимого имущества (п. 1 ст. 1 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ), оформляется в простой письменной форме и не требует нотариального удостоверения (п. 1 ст. 10 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ). В качестве залога может выступать любое жилое помещение (дом, квартира, комната) (пп. 3 п. 1 ст. 5 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ). Данный договор содержит положения о предмете ипотеки, рыночной оценке предмета ипотеки, существо, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, иные условия (п. 1 ст. 9 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ). Если в договоре отсутствуют существенные условия, то такой договор считается незаключенным (ст. 432 ГК РФ).

---

<sup>1</sup>Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 05.10.2015) // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998. – № 2. – Ст.3400.

<sup>2</sup>Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997. – № 30. – Ст.3594.

<sup>3</sup>Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 153-ФЗ (с изм. и доп. от 01.07.2016) // URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/).

С 1 июля 2014 года договоры об ипотеке не подлежат государственной регистрации (п. п. 1, 5 ст. 3 Закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ).<sup>1</sup>

Ипотечное кредитование для домов и квартир, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, не допускается.

Ипотечное кредитование жилых домов и других зданий возможно только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, где расположен этот жилой дом.

Договор об ипотеке жилого помещения, которое находится в собственности гражданина, не может быть заключен через представителя.

Исключением из этого правила является ипотека жилого помещения, которое находится в собственности несовершеннолетних или недееспособных.

После заключения договора об ипотеке, банк требует внесения от заемщика определенного первоначального взноса. Размер взноса в разных странах зависит от существующего законодательства и экономической ситуации.

На данный момент в России первоначальный взнос составляет минимум 30% от стоимости квартиры, а на 70% заемщик может взять кредит. Но не все граждане имеют возможность внести такой размер первого взноса.

Если первоначальный взнос слишком велик, то заемщику следует искать специальные предложения и программы в банках. Существует несколько банков, которые предоставляют кредит с минимальным первоначальным платежом – это Сбербанк, Петрокоммерц, ВТБ 24, Газпромбанк, Русстройбанк. Получение ипотеки под взнос от 10%, требует дополнительных документов и тщательного согласования кредита с банком. Но на практике платеж может повыситься для отдельных клиентов.<sup>2</sup>

На сегодняшний день банкам удалось разобраться с системой рисков ипотечного кредитования. Существуют риски ипотечного кредитования, но банкам уда-

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 23.12.2013. – № 51. – Ст.6687.

<sup>2</sup>Минимальный первоначальный взнос по ипотеке 2017 года // URL: <http://vzyatipoteku.ru/stati/kakoy-minimalnyy-pervonachalnyy-vznos-po-ipoteke/>.

лось разобраться с данной системой и найти выход, который заключается в аренде с правом выкупа.

Основной риск, из-за которого граждане берут ипотеку, заключается в кредитном риске или риске невозврата кредита. Следует понимать, что для этого и необходимо обеспечение, то есть залог. Если заемщик не возвращает деньги по кредиту, то банк может воспользоваться материальной подстраховкой – заложенным имуществом.

Российские банки разработали собственную схему в отношении кредитного риска, которая заключается в аренде с правом выкупа. Аренда с правом выкупа – это продажа жилья в рассрочку, при которой человек не становится собственником квартиры ее при оформлении кредита на приобретение жилья, то есть арендует квартиру. При этом собственником является риэлтерская структура, которая сотрудничает с банком. Пока заемщик не погасит кредит полностью, он продолжает оставаться арендатором квартиры. А в случае если он не выплачивает кредит, то договор аренды с ним расторгается, и соответственно заемщик теряет уже вложенные в квартиру деньги.

Такая форма защищает банки от кредитного риска. Но существуют и недостатки, которые напрямую относятся к заемщику. Заемщик теряет многое и при этом не может погасить кредит, так же он не может воспользоваться льготой по подоходному налогу. Такая льгота в будущем могла быть большим стимулом для приобретения жилья в кредит.

Для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:

1) Совершенствование законодательной и нормативной базы, которая обеспечивала бы исполнение обязательств, в отношении создания четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения неплательщика по кредиту из заложенного жилья;

2) Создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

3) Создание инфраструктуры, которая обеспечивала бы наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а так-

же процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования;

4) Налоговое стимулирование как граждан-получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков – ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков – кредиторов, с другой стороны;

5) Создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

6) Создание механизмов социальной защиты заемщиков, как от неправомерных действий банков – кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

7) Уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов, а также их рефинансированию;

8) Формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.<sup>1</sup>

Таким образом, ипотечное кредитование жилья, является одним из самых надежных и проверенных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Основным законом, регулирующим ипотеку недвижимого имущества, является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 05.10.2015). Существуют риски ипотечного кредитования, но банкам удалось разобраться с данной системой и найти выход, который заключается в аренде с правом выкупа. Ипотека позволяет согласовать интересы населения в отношении улучшения жилищных условий; коммерческих банков в отношении эффективной и прибыльной работы; строительного комплекса в отношении ритмичной загрузки производства, и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

---

<sup>1</sup>Воронин Я.С. Ипотека. – М.: Лаборатория Книги, 2011. – С.81.

### 3.2 Улучшение жилищных условий с помощью субсидий

В России жилищный вопрос стоит достаточно остро. Многие семьи достаточно долго копят средства на приобретение собственного жилья. В связи с такой проблемой государство разработало федеральную целевую программу «Жилище». Данная программа предусматривает льготы и субсидии, для обеспечения граждан достойным жильем.

Субсидия – это безвозмездная выплата, предоставляемая гражданам из федерального бюджета для определенных целей. В нашем случае для приобретения достойного жилья. Так же субсидию можно трактовать как, помощь государства, для покупки новой квартиры. Субсидия характеризуется двумя важными составляющими: целевое использование и ограниченный срок действия.

Целевая программа предполагает, что средства, которые выделяются из федерального бюджета, возможно, использовать только для приобретения недвижимости с первичного рынка. Программа «Жилище» направлена не только для помощи россиянам, но и для развития строительства многоквартирных домов в стране. Государство устанавливает ограничения для участников программы. Воспользоваться федеральным бюджетом, представляется возможным тем гражданам, жилищные условия которых не соответствуют нормам и должны быть улучшены.

Случаи, дающие право на получение выплаты:

1. Получить такую помощь могут жильцы многоквартирных или частных домов, чье состояние признано ветхим или аварийным. Решение об это выносится специальной комиссией, после тщательного изучения здания. Если жилье признается непригодным для проживания, жильцы получают справку, которая в дальнейшем будет основанием для получения субсидии.

2. Вторым важным критерием является площадь квартиры. То есть, если квартира не соответствует, а именно меньше законодательно установленной нормы, жильцы получают государственную выплату. Данная норма определяет площадь, которая приходится на одного человека.

В данный момент на одного человека приходится 18м<sup>2</sup>. Учитывая эту норму можно посчитать, соответствует ли площадь федеральному стандарту. Необходимо умножить норму на количество проживающих и зарегистрированных жильцов. Результат будет считаться площадью допустимой для этой семьи квартиры. Если площадь Квартиры меньше – можно обращаться с заявлением на предоставление субсидии.

3. За помощью так же могут обратиться граждане, проживающие в общежитиях. Единственным условием будет то, чтобы у гражданина была постоянная регистрация в городе, где расположено общежитие.

4. На покупку нового жилья могут получить субсидию, лица, чей дом или квартира лишены элементарных удобств. То есть водопровода, отопления или электричества. Такие ситуации в основном, следствие халатности жилищно-коммунального хозяйства.

Предоставленные из федерального бюджета средства можно потратить не только на покупку или строительство, а так же и на обмен квартир. После получения субсидии, ее необходимо потратить в течение 6 месяцев, в противном случае необходимо будет регистрироваться заново, и ждать долгое время.

Размер выплаты не может быть ниже для семей: из двух супругов – 30% по средней расчетной оценке, из двух супругов и одного и более детей – 35% стоимости жилья.

На получение субсидии могут рассчитывать малообеспеченные лица, стоявшие в очереди на жилье. Кроме того, на помощь могут рассчитывать:

- семьи с тремя и более несовершеннолетними детьми;
- молодые семьи, как с детьми, так и без, но чтобы супругам было не больше тридцати лет;
- семьи, пострадавшие в результате стихийных бедствий и катастроф;
- военные в запасе;
- «чернобыльцы»;
- инвалиды;
- дети-сироты;
- ветераны ВОВ;



- госслужащие.

Льготные категории, должны иметь подтверждающий документ, чтобы получить субсидию, например удостоверение ветерана, инвалида многодетной семьи и т.д. В зависимости от условий программы, средства могут перечисляться продавцу квартиры, в банк за ипотеку или долевое строительство в качестве первого взноса. В случае решения семьи построить дом, субсидия покрывает расходы за стройматериал или услуги строительных бригад.

Предусмотрены четыре основания для отказа в программе:

1. состав семьи не соответствует требованиям законодательства;
2. несоответствие перечня предоставляемых документов;
3. предоставление ложных сведений;
4. участие семьи в программе ранее.

Но возможна вторая подача заявления, при устранении допущенных нарушений, кроме последнего пункта.

Молодые семьи, очень часто, упускают тот факт, что на момент внесения их в программу, семья может выйти за возрастной предел, вследствие чего поступит отказ. Решение о включении в список очередников, принимается за год текущего года. Обращая внимание на этот факт, следует подавать заявление с запасом в 1 – 2 года.

Форма и порядок предоставления такой социальной поддержки закреплены в отдельных правовых актах по каждой категории граждан и соответствующих актах субъекта РФ.

Так, например, Федеральный Закон «О государственной гражданской службе Российской Федерации» от 27.07.2004 № 79-ФЗ, регулирует предоставление помощи в приобретении жилья государственным служащим.<sup>1</sup> А порядок предоставления для данной категории граждан закреплён в Постановлении Правительства Российской Федерации «О предоставлении федеральным государственным граж-

---

<sup>1</sup>Федеральный Закон от 27.07.2004 № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации» (ред. 30.06.2016) // Собрание законодательства РФ, 02.08.2004. – № 31. – Ст.3215.

данским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения» от 27.01.2009 № 63-ПП<sup>1</sup>.

В каждом конкретном случае, сумма, на которую выписывается сертификат, зависит от многих факторов: категория льготника; количество членов его семьи; стоимость квадратного метра жилья, приемлемая для расчета субсидии; наличие поправочного коэффициента.

В черте города, для приобретения жилья в среднем выделяется 30 – 40% общей стоимости приобретаемого объекта, а для работников села может составлять 70%. В зависимости от определенных обстоятельств, законодательство разрешает органам государственной власти самостоятельно увеличивать объем выплат сверх нормативов.

В 2016 году безвозмездная субсидия на улучшение жилищных условий предлагалась следующим категориям граждан:

- многодетным семьям, у которых трое и более детей в возрасте меньше 18 лет, либо есть дети в возрасте до 23 лет, но проходящие срочную воинскую службу по призыву, или продолжавшими обучение в высших учебных заведениях;
- многодетным семьям, в которых возраст супругов не превышает 35 лет;
- государственным служащим;
- работникам бюджетной сферы;
- молодым специалистам, которые проживают в сельской местности и работают в агропромышленном комплексе;
- детям – сиротам и детям, которые остались без попечения родителей;
- уволенным в запас военнослужащим и отставникам;
- ветеранам, инвалидам, участникам и семьям погибших участников ВОВ;
- малообеспеченным гражданам, которые состоят в очереди на получение жилой площади;
- лицам, которые выезжают с территории Крайнего Севера, и имеют стаж работы больше 15 лет.

---

<sup>1</sup>Постановление Правительства РФ «О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения» от 27.01.2009 № 63-ПП (с изм. 24.11.2016 г.) // URL: <http://base.garant.ru/12164950/>.

Общая норма жилой площади составляет 18м<sup>2</sup>. Это дает право семье из двух человек претендовать на квартиру площадью 44м<sup>2</sup>, а при наличии ребенка – 62м<sup>2</sup>.

Из анализа научной статьи Е.В. Рыбинцевой, стоит отметить, что «предоставление субсидии является правом государства, а не его обязанностью, т.е. принцип всеобщности здесь не работает. Величина субсидии зависит от среднерыночной установленной стоимости квадратного метра в РФ или регионе, которая определяется Министерством регионального развития Российской Федерации. Установленный Федерацией норматив практически никогда не отвечает реальной стоимости квадратного метра в регионе.»<sup>1</sup>.

Таким образом, в России жилищный вопрос стоит достаточно остро. Многие семьи сталкиваются с проблемой приобретения собственного жилья. В связи с этим государство разработало федеральную целевую программу «Жилище». Данная программа предусматривает льготы и субсидии, для обеспечения граждан достойным жильем. Субсидия – это безвозмездная выплата, предоставляемая гражданам из федерального бюджета для определенных целей, в нашей стране для приобретения квартиры. Получить такую помощь, могут жильцы многоквартирных или частных домов, чье состояние признано ветхим или аварийным; граждане, чьи квартиры не соответствуют нормам; граждане, проживающие в общежитиях; а также лица, чей дом или квартира лишены элементарных удобств. Но существуют и основания для отказа в программе: состав семьи не соответствует требованиям законодательства; несоответствие перечня предоставляемых документов; предоставление ложных сведений; участие семьи в программе ранее. При устранении допущенных нарушений, кроме последнего пункта, возможна вторая подача заявления.

### **3.3 Проблема уплаты взносов на капитальный ремонт**

В настоящее время не только многие юристы, но и граждане, не имеющие специального образования, интересуются вопросами внесения в Фонд капиталь-

---

<sup>1</sup>Рыбинцева Е. В. Основы финансовых гарантий конституционного права граждан на жилище в Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С.40-43.

ного ремонта своих денежных средств и их дальнейшей судьбой. В этой связи возникает дилемма – куда же выгоднее вносить платежи по капитальному ремонту - в Товарищество собственников жилья или региональному оператору?

Во времена существования Союза Советских Социалистических Республик весь жилищный фонд принадлежал государству, которое выступало в роли единственного подрядчика и инвестора.

По мнению Л.Н. Чернышева, граждане же представляли собой квартиросъемщиков, оплачивающих лишь 2 % от общих реальных затрат на эксплуатацию помещений в жилых многоквартирных домах<sup>1</sup>.

Институт капитального ремонта домов в современной России был введен законодателем сравнительно недавно. Федеральным законом № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 25 декабря 2012 года (далее – Федеральным законом № 271-ФЗ) в Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) были внесены нормы, регулирующие организацию проведения капитального ремонта домов<sup>2</sup>.

По мнению Р.М. Газизова и Ч.Д. Цыренжапова, сегодня действия нашего государства нацелены на поиск новых управленческих, технико-технологических, юридических и финансово-экономических решений, а также создание и функционирование в регионах Российской Федерации единого оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Это говорит о шагах по централизации финансовых ресурсов и упрощения управленческих процессов при организации жилищного хозяйства страны<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>Где и как изменятся размеры отчислений на капремонт в 2017 году // URL: <https://rg.ru/2016/12/22/gde-i-kak-izmeniatsia-razmery-otchislenij-na-kapremont-v-2017-godu.html>.

<sup>2</sup>Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // URL: <http://www.consultant.ru/>.

<sup>3</sup>Газизов Р.М. Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / Р.М. Газизов, Ч.Д. Цыренжапов // *Matters of Russian and International Law*. – №5, 2016. – С.39.

В статье 2 ЖК РФ говорится, что органы государственной власти, а также органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе: организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Так, например, Г.С. Васильев пишет, что в настоящее время, понятие «капитальный ремонт» настолько стало обыденным, что сами граждане порой не задумываются, в чем заключается смысл сего термина. В основном происходит отождествление данного понятия с так называемым «серьёзным» ремонтом, на который тратится достаточное количество денежных средств граждан, субъекта Федерации и государства<sup>1</sup>.

В 2017 году в большинстве регионов нашего государства планируется повышение платы за капитальный ремонт. Различия ежемесячных размеров вносимых платежей на отдельных территориях, станут более весомыми: 3 рубля в Санкт-Петербурге (за 1м<sup>2</sup>), 7 рублей на территории Приморского края и Архангельской области (за 1м<sup>2</sup>)<sup>2</sup>. На территории ХМАО-Югры размер взноса на капитальный ремонт рассчитан от 8 до 13 рублей, в зависимости от типа постройки<sup>3</sup>.

В соответствии с нормами ЖК РФ, а именно главами 16 и 17 собственникам помещений предлагается два варианта формирования фонда капитального ремонта:

- на специальном счёте многоквартирного дома, владельцем которого может быть товарищество собственников жилья (ст. 175 ЖК РФ);

---

<sup>1</sup>Васильев Г.С. Об определении капитального ремонта в законодательстве и судебной практике // Вестник ВАС РФ, 2014. – №2.

<sup>2</sup>Капитальный ремонт – судебная практика // URL: <http://sudact.ru/practice/kapitalnyj-remont/>.

<sup>3</sup>Приказ Департамента Жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры от 28.12.2016 № 30-нп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» // URL: <http://depjkke.admhmao.ru/dokumenty/prik/686685/>.

- на счёте регионального оператора, который является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда (ст. 178 ЖК РФ).

Следует отметить, что на территории ХМАО-Югры функционирует Югорский фонд капитального ремонта МКД учрежденный распоряжением Правительства ХМАО-Югры 6 декабря 2013 года, региональная программа которого рассчитана сроком на 30 лет (2014 – 2034 г.), который функционирует на основании Жилищного и Градостроительного законодательства Российской Федерации<sup>1</sup>.

Рассмотрим основные функции, осуществляемые региональным оператором, на примере функций Югорского фонда капитального ремонта МКД.

В их перечень входит:

- осуществление функций технического заказчика по капитальному ремонту многоквартирных домов;
- накопление взносов на осуществление в дальнейшем капитального ремонта;
- финансирование расходов на организацию и проведение капитального ремонта (иногда с привлечением иных средств, если на то есть необходимость);
- осуществление в соответствии с федеральным и региональным законодательством иных работ.

На сегодняшний день проблема состоит в том, что собственники жилых помещений многоквартирных домов порой не могут выбрать способ управления домом. Следует разобраться в том, куда лучше перечислять денежные средства на капитальный ремонт для дальнейшего его воплощения в жизнь. В этой связи проведем сравнительный анализ процессов внесения платежей по капитальному ремонту на специальный счет МКД и счет регионального оператора.

С одной стороны, граждане, перечисляя на специальный счёт денежные средства, могут быть уверены в том, что накопления на конкретном счету будут сохранены и впоследствии эти накопления будут потрачены на обслуживание конкретного дома (где проживают граждане, вносящие платеж). Избирается председатель управления многоквартирным домом, который будет самостоятельно осуществлять надзор за реализацией денежных средств для капитального ремон-

---

<sup>1</sup>Распоряжение Правительства ХМАО-Югры от 6 декабря 2013 г. № 632-рп «О создании некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» // URL: <http://kapremontugra.ru/index.php/laws/khanty-laws>.

та, и будет отслеживать накопления. Также следует отметить, что собственники, формирующие денежные средства на специальном счете при желании могут на общем собрании собственников принять решение о проведении в своём доме капитального ремонта ранее установленных сроков.

Минусом внесения денежных средств на счет ТСЖ будет возможность злоупотребления правом со стороны руководителя ТСЖ, либо владельца специального счета.

С другой стороны, можно перечислять деньги на счёт регионального оператора. Оператор в свою очередь будет нести ответственность за сохранность накоплений перед собственниками. Также следует отметить, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством, это является положительной гарантией для граждан.

Минусом этого способа, является длительный срок накопления, а также у граждан отсутствует возможность проверить наличие накоплений.

Стоит отметить, что внесённые Федеральным законом № 271-ФЗ в жилищное законодательство нововведения относительно появления института капитального ремонта сразу вызвали негодование у граждан. Некоторые категории лиц отказались производить взносы в Фонд капитального ремонта, что привело к массовым судебным спорам. Из материалов судебной практики следует, что основная масса дел, находящихся в производстве судов это иски о взыскании платы и пени в Фонд капитального ремонта. В настоящее время споры, возникающие из жилищного законодательства, а именно споры о взыскании платы с граждан в Фонд капитального ремонта в большинстве своём решаются в пользу региональных операторов или ТСЖ, поскольку в таких случаях собственники жилых помещений нарушают законодательство Российской Федерации, а, следовательно, несут ответственность. Можно привести дело, рассмотренное Железногорским городским судом Курской области по иску ТСЖ

«Пушкина - 33» к гражданину А. и гражданину Б. о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, которые помимо всего прочего не осуществляли взносы за капитальный ремонт за определенный период времени. Судом было вынесено решение 27.12.2016 г., в соответствии с которым с граждан А. и Б. были взысканы задолженности по оплате капитального ремонта, а также пени<sup>1</sup>.

Таким образом, система внесения денежных средств на специальный открытый счет в ТСЖ является более благоприятной для граждан, так как у них появляется возможность контролировать распределение внесенных денежных средств. Плюсом данной системы также является то, что собственники, вносящие денежные средства на специальный счет при ТСЖ могут договориться и провести капитальный ремонт ранее срока, обозначенного программой, если возникнет такая необходимость. В отношении регионального оператора, несмотря на гарантию со стороны государства о невозможности списания денежных средств со счета регионального оператора никуда кроме как на капитальный ремонт многоквартирных домов, все-таки по факту граждане не могут это проверить, что способствует повышению уровня коррупциогенности.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Конституция Российской Федерации закрепляет социально – экономические права граждан, а именно право на жилище. Конституция РФ создала конституционные основы стабильного использования имеющего жилья, и получения другого жилья, на основании улучшения жилищных условий. Но существует проблема, которая заключается в том, что, потребность граждан постоянно растет, и в большинстве случаев гражданам необходимо не просто предоставление жилого поме-

---

<sup>1</sup>Общая информация о «Югорском фонде капитального ремонта многоквартирных домов» // URL: <http://kapremont.ugra.ru/index.php/home/fackts>.



щения, а предоставление благоустроенного жилого помещения. Жилищные законы предоставляют льготы и преимущества для некоторых категорий граждан на получение жилья.

Существует две категории граждан, которые могут рассчитывать на поддержку государства, это те кто, не имеет постоянного проживания, и те, кто хотят улучшить свое жилье. Гарантии права на жилище, выступают в качестве обязанностей, которые принимает на себя государство для обеспечения предоставленного права гражданам. Закон о праве граждан на свободу передвижения вводит регистрационный учет граждан России вместо прописки. Наиболее распространенным является получение жилья по договору социального найма.

Учет граждан, которые нуждаются в улучшение жилищных условий, производится местными органами по их месту жительства. Граждане принимаются на учет не ранее чем через 5 лет, с момента принятия компетентными органами заявления о постановке на учет. Данная норма очень важна для настоящего законодательства, так как ее отсутствие ранее порождало злоупотребление. При всем при этом, ЖК РФ закрепляет отказ в принятии граждан на учет, и случаи снятия граждан с данного учета.

Жилые помещения могут предоставляться гражданам в первоочередном порядке и вне очереди. Внеочередное предоставление жилого помещения не предполагает включение граждан в очередь; в соответствии с Жилищным кодексом РФ, гражданам, имеющим право на внеочередное предоставление жилья, оно должно быть предоставлено после их обращения в орган местного самоуправления, с целью реализации субъективного права, но не в порядке очереди по списку очередников. Но существует правовой пробел, который заключается в том, что законодатель забыл указать бездомных лиц в списке вне очередников. В связи с этим, необходимо ввести в ЖК РФ в статью 57 пункт 4, регулирующий внеочередное предоставление жилья по договору социального найма бездомным лицам, посредством Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2015 № 176-ФЗ.

Первоочередной порядок предоставления жилья гражданам ЖК РФ не предусматривает. Он сохраняется в отдельных случаях для лиц, принятых на учет в качестве нуждающихся до 1 марта 2005 года. Такие граждане сохраняют право состоять на учете до получения жилого помещения. Предоставление жилья осуществляется из жилищного фонда РФ или субъекта РФ. В связи с этим, необходимо ввести в ЖК РФ в статью 57 часть 10, регулируемую первоочередной порядок предоставления жилья гражданам, посредством Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2015 № 176-ФЗ. Предложенные поправки могут послужить основой для изменений и дополнений отдельных норм ЖК РФ.

Жилые помещения могут предоставляться гражданам с превышением социальной нормы площади жилого помещения, если это либо одна комната, либо однокомнатная квартира, либо если жилое помещение предназначено для граждан страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний. Дополнительная жилая площадь может быть получена одновременно с получением основного жилья в пределах нормы. Правом на дополнительную площадь на основании федеральных законов и других подзаконных актах, обладают: военнослужащие; инвалиды; Герои Российской Федерации; Герои Советского Союза; Герои Труда Российской Федерации; Герои Социалистического Труда; Сотрудники Следственного Комитета; судьи; граждане, имеющие ученую степень; граждане, страдающие тяжелой формой хронических заболеваний, проживание с которыми невозможно и другие категории. На сегодняшний день норма предоставления жилой площади может быть превышена, при соблюдении определенных условий: если это комната или однокомнатная квартира, и если квартира предназначена для граждан страдающих заболеванием представляющим опасность для окружающих. Превышение нормы не может быть больше, чем в два раза. Норма предоставления составляет 18м<sup>2</sup> на человека.

Одним из самых надежных и проверенных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу является ипотечное кредитование жилья. Основным законом, регулирующим ипотеку недвижимого имущества, является

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 05.10.2015). Существуют риски ипотечного кредитования, но банкам удалось разобраться с данной системой и найти выход, который заключается в аренде с правом выкупа. Ипотека позволяет согласовать интересы населения в отношении улучшения жилищных условий; коммерческих банков в отношении эффективной и прибыльной работы; строительного комплекса в отношении ритмичной загрузки производства, и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

В связи с проблемой приобретения собственного жилья у многих семей, государство разработало федеральную целевую программу «Жилище». Данная программа предусматривает льготы и субсидии, для обеспечения граждан достойным жильем. Субсидия – это безвозмездная выплата, предоставляемая гражданам из федерального бюджета для определенных целей, в нашей стране для приобретения квартиры. Получить такую помощь, могут жильцы многоквартирных или частных домов, если их состояние признано ветхим или аварийным; граждане, чьи квартиры не соответствуют нормам; граждане, проживающие в общежитиях; а также лица, чей дом или квартира лишены элементарных удобств. Но существуют и основания для отказа в программе: состав семьи не соответствует требованиям законодательства; несоответствие перечня предоставляемых документов; предоставление ложных сведений; участие семьи в программе ранее. При устранении допущенных нарушений, кроме последнего пункта, возможна вторая подача заявления.

Говоря о проблеме улучшения жилищных условий, нельзя не затронуть вопрос о привлечении средств собственников недвижимости на капитальный ремонт. Система внесения денежных средств на специальный открытый счет в ТСЖ является более благоприятной для граждан, так как у них появляется возможность контролировать распределение внесенных денежных средств. Плюсом данной системы также является то, что собственники, вносящие денежные средства на специальный счет при ТСЖ могут договориться и провести капитальный ремонт ранее срока, обозначенного программой, если возникнет такая необходимость.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### 1 Нормативно – правовые акты

1.1 Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Текст] // Собрании законодательства РФ, 04.08.2014. – № 31. – Ст.4398.

1.2 Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) [Текст] // Российская газета, 10.12.1998.

1.3 Международный пакт «Об экономических, социальных и культурных правах», от 16.12.1966 [Текст] // Бюллетень Верховного Суда РФ, – № 12. 1994.

1.4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 – ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994. – № 32. – Ст.3301.

1.5 Жилищный кодекс Российской Федерации 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.03.2016) [Текст] // Российская газета, 12.01.2005. – № 1.

1.6 Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (ред. от 22.11.2016) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 01.06.1998. – № 22. – Ст.2331.

1.7 Федеральным законом от 22 августа 1995 г. № 151-ФЗ «Об аварийно – спасательных службах и статусе спасателей» (ред. 02.07.2013) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 28.08.1995. – № 35. – Ст.3503.

1.8 Федеральный закон от 9.01.1997. – № 5 – ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» (ред. 28.12.2013 с изм. 14.12.2015) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 20.01.1997. – № 3. – Ст.349.

1.9 Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 05.10.2015) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998. – № 2. – Ст.3400.

1.10 Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. 03.07.2016) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997. – № 30. – Ст.3594.

1.11 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 153-ФЗ (с изм. и доп. от 01.07.2016) [Электронный ресурс] // [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/).

1.12 Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Российской Федерации» [Текст] // Собрание законодательства РФ, 23.12.2013. – № 51. – Ст.6687.

1.13 Федеральный Закон от 27.07.2004 № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации» (ред. 30.06.2016) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 02.08.2004. – № 31. – Ст.3215.

1.14 Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений за-

конодательных актов Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru/>.

1.15 Закон Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06.1993 г. № 5242-1 (ред. 02.02.2016) [Текст] // Ведомости СНД и ВС РФ, 12.08.1993. – № 32. – Ст.1227.

1.16 Закон Российской Федерации от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (ред. 03.07.2016) [Текст] // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1991. – № 21. – Ст.699.

1.17 Закон Российской Федерации от 15.01.1993. – № 4301-1 «О статусе героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров орденов Славы» (ред. 02.07.2013 с изм. 14.12.2015) [Текст] // Российская газета, 10.02.1993. – № 27.

1.18 Закон Российской Федерации от 26.06.1992 г. № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» (ред. 03.06.2016) [Текст] // Ведомости СНД и ВС РФ, 30.07.1992. – № 30. – Ст.1792.

1.19 Постановление Конституционного Суда РФ от 01.03.2012 № 5-П «По делу о проверке конституционного абзаца второй статьи 215 и абзаца второй статьи 217 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан» [Текст] // Вестник Конституционного Суда РФ, 2012. – № 2.

1.20 Перечень Постановления Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. № 378 [Текст] // <http://base.garant.ru/12147822/>.

1.21 Постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru/10136025/>.

1.22 Постановление Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru/12147822/>.

1.23 Постановление Правительства РФ «О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения» от 27.01.2009 № 63-ПП (с изм. 24.11.2016 г.) [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru/12164950/>.

1.24 Определение Конституционного суда РФ «По жалобе гражданина Р.В. Алексеева на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части 2 статьи 57 Жилищного Кодекса РФ от 5.03.2009 г. № 376-О-П [Электронный ресурс] // [http://sudbiblioteka.ru/ks/docdelo\\_ks/konstitut\\_big\\_6612.htm](http://sudbiblioteka.ru/ks/docdelo_ks/konstitut_big_6612.htm).

1.25 Распоряжение Правительства ХМАО-Югры от 6 декабря 2013 г. № 632-рп «О создании некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» [Электронный ресурс] // <http://kapremontugra.ru/index.php/laws/khanty-laws>.

1.26 Приказ Департамента Жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры от 28.12.2016 № 30-нп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» [Электронный ресурс] // <http://depjkke.admhmao.ru/dokumenty/prik/686685/>.

## 2 Научная и учебная литература

2.1 **Василев, Г.С.** Об определении капитального ремонта в законодательстве и судебной практике [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ – №2, 2014. – УДК 34.

2.2 **Викторов, С.К.** Формирование инновационной жилищной политики и эффективное управление рынком доступного жилья мегаполиса / С.К. Викторов, И.С. Кремнев, К.А. Ступка [Электронный ресурс] // Политика, государство и право. – 2014. – № 9. – С.69–74.

2.3 **Воронин, Я.С.** Ипотека [Текст] М.: Лаборатория Книги, 2011. – С.81.

2.4 **Газизов, Р.М.** Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / Р.М. Газизов, Ч.Д. Цыренжапов [Электрон-

ный ресурс] // Matters of Russian and International Law. – №5, 2016. – С.39. – УДК 332.872.47.

2.5 Где и как изменятся размеры отчислений на капремонт в 2017 году [Электронный ресурс] // <https://rg.ru/2016/12/22/gde-i-kak-izmeniatsia-razmery-otchislenij-na-kapremont-v-2017-godu.html>.

2.6 **Грош, С.А.** Ипотечный кредит как способ улучшения жилищных условий граждан [Текст] // Актуальные вопросы экономических наук. – 2013. – №14. – С.278.

2.7 Жилищное право: учебное пособие / А.П. Альбов, С.В. Николюкин [Текст] // М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. – С.151.

2.8 Жилищное право: учебник / под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. [Текст] // М.: ЮНИТИ: Закон и право, 2014. – С.187.

2.9 Капитальный ремонт – судебная практика [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru/practice/kapitalnyj-remont/>.

2.10 **Корнеева, И.А.** Жилищное право Российской Федерации [Текст] // М.: Юрайт, 2013. – С.364.

2.11 **Корнеев, С.М.** Избранное [Текст] / Сост. и науч. ред. П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2012. – С.311.

2.12 **Лукашева, Е.А.** «Права человека» [Текст] / Учебник. 2-е изд., перераб. М.: Норма; ИНФРА-М, 2011. – С.324.

2.13 Международная защита прав человека: Учебное пособие [Текст] / А. А. Ковалев. – М.: Статут, 2013.

2.14 Минимальный первоначальный взнос по ипотеке 2017 года [Электронный ресурс] // <http://vzyatipoteku.ru/stati/kakoy-minimalnyu-pervonachalnyu-vznos-po-ipoteke/>.

2.15 Обзор практики рассмотрения судами в 2013 – 2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма их муниципального жилищного фонда (утв. Президиумом Верхов-



ного Суда РФ 23.12.2015) [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru/law/obzor-praktiki-rassmotreniia-sudami-v-2013-/>.

2.16 Общая информация о «Югорском фонде капитального ремонта многоквартирных домов» [Электронный ресурс] // <http://kapremontugra.ru/index.php/home/fackts>.

2.17 **Рыбинцева, Е. В.** Основы финансовых гарантий конституционного права граждан на жилище в Российской Федерации [Текст] / Е. В. Рыбинцева // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С.40–43.

2.18 **Седугин, П. И.** Жилищное право: Учебник для вузов. — 2-е изд., перераб. и доп. [Текст] // М.: Издательство НОРМА, 2010. – С.231.

2.19 **Титов, А.А.** Жилищное право Российской Федерации [Текст] // М.: Юрайт, 2015. – С.276.

2.20 **Шешко, Г.Ф.** «К вопросу об обоснованности и целесообразности отдельных изменений жилищного законодательства. Некоторые соображения о доступности жилья» [Текст] // Жилищное право, 2007. – № 10. – С.46.