**Дела жилищные**

Жилищные отношения регулируются не только ЖК РФ, но и ГК РФ. Некоторые положения СК РФ также применимы в жилищных отношениях.

Один из самых больных вопросов: кого считать семьей?

Статья 31 ЖК РФ указывает, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся его супруг, дети, родители при условии совместного проживания.

Супруги - это люди, состоящие в зарегистрированном браке.

Семейный кодекс РФ не обязывает супругов проживать совместно (это противоречит конституционному праву на свободу передвижения). Однако с точки зрения жилищного законодательства приобретение права на жилую площадь супруга возникает только тогда, когда супруг вселяется в жилое помещение.

Дети собственника - это общие дети супругов, а также ребенок собственника от другого брака. Детьми собственника жилого помещения являются также несовершеннолетние усыновленные (удочеренные) им лица (гл. 19 СК РФ).

Правом на жилое помещение обладают родители и усыновители собственника.

Иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы, иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в жилое помещение в качестве членов своей семьи. Факт ведения общего хозяйства значения не имеет.

Если же речь идет о вселении в квартиру, занимаемую по договору социального найма, то в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) суд │

│ Истец: (Ф.И.О., адрес, контакты) │

│ Ответчик: (Ф.И.О., адрес, контакты)│

│ Третье лицо: (наймодатель) │

│ │

│ Исковое заявление │

│ о признании членом семьи нанимателя │

│ жилого помещения по договору социального найма лица, │

│ не являющегося родственником нанимателя │

│ │

│ В соответствии с договором социального найма (реквизиты) ответчик│

│является нанимателем жилого помещения, расположенного по адресу: (указать│

│адрес). │

│ Вместе с ним проживают члены его семьи: (Ф.И.О., дата рождения). │

│ Начиная с (число, месяц, год) я, (Ф.И.О.), проживаю совместно с│

│нанимателем и членами его семьи на основании: (указать основания). │

│ Признание меня членом семьи нанимателя необходимо для: (указать│

│причины). │

│ В соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК РФ лица, не являющиеся родственниками│

│нанимателя, могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения│

│по договору социального найма только в судебном порядке. │

│ В соответствии со ст. 69 ЖК РФ, руководствуясь ст. 264 - 267 ГПК РФ,│

│прошу суд: │

│ Признать меня, (Ф.И.О.), членом семьи ответчика (Ф.И.О.) - нанимателя│

│жилого помещения, расположенного по адресу: (указать), занимаемого по│

│договору социального найма (реквизиты). │

│ Приложения: │

│ 1. Копия договора социального найма на жилое помещение. │

│ 2. Выписка из домовой книги. │

│ 3. Копия лицевого счета. │

│ 4. Копии исковых заявлений по числу заинтересованных лиц. │

│ 5. Квитанция об уплате государственной пошлины (200 руб., пп. 3 п. 1│

│ст. 333.19 НК РФ). │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

Факт вселения в жилое помещение обычно подтверждается регистрацией в нем. При ее отсутствии проживание в жилом помещении может быть подтверждено как свидетельскими показаниями, так и документом, доказывающим факт признания лица членом семьи.

Если имеет место необоснованный отказ в регистрации по месту жительства, то можно подать заявление об оспаривании отказа в регистрации по месту жительства. Такое заявление может быть подано в суд:

- по месту жительства заявителя;

- по месту нахождения органа, действие или бездействие которого оспариваются (ст. 254 ГПК РФ).

Гражданин вправе обратиться в суд с заявлением в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод.

Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием для отказа в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются в предварительном судебном заседании или судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

Заявление рассматривается судом в течение 10 дней с участием гражданина, руководителя или представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, решения, действия (бездействие) которых оспариваются. Неявка в судебное заседание кого-либо из указанных лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению заявления.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) суд │

│ Заявитель: (Ф.И.О., адрес, контакты)│

│ Заинтересованное лицо: (наименование│

│ органа регистрационного учета) │

│ │

│ Заявление │

│ о признании незаконным отказа │

│ органа регистрационного учета в регистрации гражданина │

│ по месту жительства │

│ │

│ (Число, месяц, год) я обратился в (наименование органа│

│регистрационного учета) с заявлением о регистрации по месту жительства по│

│адресу: (указать). │

│ В соответствии с требованиями разд. III Правил регистрации и снятия│

│граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания│

│и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных│

│Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713, кроме заявления я│

│представил в указанный орган следующие документы: (указать данные│

│документа, удостоверяющего личность, а также документа, являющегося│

│основанием для вселения в жилое помещение). │

│ Мне было отказано в регистрации по месту жительства. Отказ│

│регистрирующего органа мотивирован следующими обстоятельствами:│

│(указать). │

│ Данный отказ считаю незаконным по следующим основаниям: (указать│

│основания). │

│ Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 254, 255 ГПК РФ, прошу│

│суд: │

│ 1. Признать отказ (наименование органа регистрационного учета) в│

│регистрации меня, (Ф.И.О.), по месту жительства незаконным. │

│ 2. Обязать (наименование органа регистрационного учета)│

│зарегистрировать меня по месту жительства по адресу: (указать). │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

В числе необходимых приложений:

- копия заявления для заинтересованного лица;

- копии документов, подтверждающих требования;

- копия заявления о регистрации по месту жительства;

- копия отказа;

- квитанция об уплате государственной пошлины (200 руб., пп. 7 п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

Жилищные права членов семьи собственника заключаются в возможности использовать жилое помещение для своего проживания.

Право использовать жилое помещение собственника возникает вследствие семейных отношений и заканчивается с их прекращением.

Бывший член семьи собственника может быть выселен из занимаемого жилого помещения без предоставления другой жилой площади - это установлено ст. 31 и 35 ЖК РФ.

Формулировка ч. 4 ст. 31 ЖК РФ дает основания полагать, что бывшие члены семьи собственника - это не только супруги, расторгнувшие брак, но и другие лица, например родители, дети, нетрудоспособные супруги (ст. 80 - 120 СК РФ).

Получается, что с точки зрения жилищного права дети и родители также могут стать "бывшими"?

В 2005 году Верховный Суд РФ указал, что если ребенок по соглашению родителей остается проживать с тем из них, у которого в собственности жилья не имеется, то он становится бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, которые предусмотрены ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (см. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2005 года").

В 2007 году Верховный Суд РФ изменил свою позицию на прямо противоположную: в силу требований СК РФ, касающихся обязанностей родителей в отношении своих детей, право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака (см. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года, утвержденный Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.11.2007).

В свое время велись разговоры о том, чтобы внести поправки в законодательство, обязывающие родителей при разводе обеспечивать детей жильем, но разговоры не переросли в нечто большее.

Суды, как правило, исходят из того, что прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, зарегистрированного в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования этим жильем. Мотивировка сводится к следующему.

Забота о детях, их воспитание являются не только правом, но и обязанностью родителей (ч. 2 ст. 38 Конституции РФ).

Каждый имеет право на жилище, которого не может быть лишен произвольно (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ).

Обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей (ст. 65 СК РФ).

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Однако ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями (п. 1 ст. 56 СК РФ). Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей (п. 1 ст. 63 СК РФ).

Приведенные права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка.

Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов (ст. 20 ГК РФ).

Суд, скорее всего, будет исходить не из интересов родителей, а из интересов ребенка, который имеет право на спорную жилую площадь и, будучи несовершеннолетним, в силу своего возраста, самостоятельно реализовать свое право пользования жилым помещением не может.

Несовершеннолетние дети приобретают право на ту жилую площадь, которая определяется им в качестве места жительства соглашением родителей. Например, тот факт, что ребенок был зарегистрирован и проживал на спорной площади, свидетельствует о том, что собственник не возражал против такого проживания. Тот факт, что место жительства ребенка изменилось, не может сам по себе служить основанием для ущемления жилищных прав ребенка.

Расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (п. 1 ст. 55, п. 1 ст. 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

Следует сказать несколько слов о муниципальных квартирах и детях, в них зарегистрированных.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ Определением от 22.01.2013 N 29-КГ12-5 четко указала, что поскольку: обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей; местом жительства ребенка, не достигшего 14 лет, признается место жительства его законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов; члены семьи нанимателя жилья по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности; временное отсутствие нанимателя помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма; несовершеннолетние дети приобретают право на жилую площадь, определяемую им в качестве места жительства соглашением родителей; форма такого соглашения не установлена, поэтому его наличие может доказывать регистрация ребенка в жилом помещении, то ребенок приобретает право пользования конкретным жильем независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение, поскольку несовершеннолетние дети не имеют возможности самостоятельно реализовать право на вселение.

Закон не устанавливает какого-либо срока, по истечении которого то или иное лицо может быть признано приобретшим право пользования жильем.

Ребенок и его родители могут проживать в помещении, не являющемся местом жительства, которое определено данному ребенку соглашением родителей, но это само по себе не может служить основанием для того, чтобы признать такого ребенка не приобретшим права пользования тем помещением, нанимателем которого является один из его родителей, признавших его членом семьи при заключении договора социального найма.

Возвращаясь к разговору о жилье, находящемся в собственности, следует подчеркнуть, что ст. 31 ЖК РФ не обязывает собственника выселять бывшего члена семьи. Можно, например, заключить соглашение, оговорить срок и условия такого проживания и т.д.

Есть и другой вариант: в случае если бывший член семьи собственника не способен обеспечить себя жильем, то суд может установить определенный срок, в течение которого бывший член семьи собственника вправе пользоваться жилым помещением. При этом суд должен учитывать его имущественное положение, отсутствие у него другого жилья и прочие заслуживающие внимания обстоятельства.

Суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, право пользования жилым помещением у бывшего члена семьи собственника прекращается, если в соглашении между собственником и бывшим членом семьи не оговорено иное. Это право у бывшего члена семьи собственника может прекратиться и раньше, если отпали обстоятельства, которые были учтены судом при установлении срока пользования (например, бывший член семьи купил себе другое жилье, переехал на другое постоянное место жительства).

Также следует помнить, что согласно ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о несохранении права пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с собственником жилья не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Речь идет о лицах, которые по каким-либо причинам отказались участвовать в приватизации занимаемого жилого помещения, но дали на нее согласие. Следовательно, у этих лиц сохраняется право бессрочного пользования жилым помещением, которое они имели по договору социального найма.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) районный суд │

│ Истец: (Ф.И.О., место жительства, контакты) │

│ Ответчик: (Ф.И.О., место жительства, контакты)│

│ │

│ Исковое заявление │

│ о выселении бывшего супруга │

│ │

│ Я, (Ф.И.О.), являюсь собственником квартиры, расположенной по адресу:│

│(указать), на основании (указать основание: договор купли-продажи и│

│т.д.). │

│ В период (указать) я состояла в браке с ответчиком. Для совместного│

│семейного проживания я зарегистрировала в указанной квартире по месту│

│жительства своего бывшего супруга. │

│ (Число, месяц, год) брак между нами расторгнут. │

│ Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с│

│собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением│

│за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не│

│сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и│

│бывшим членом его семьи. │

│ Поскольку между мной и ответчиком семейные отношения прекращены, то│

│право пользования жилым помещением, принадлежащей мне указанной│

│квартирой, за ответчиком не сохраняется. │

│ Я неоднократно предлагала ответчику освободить квартиру, поскольку│

│законных оснований для проживания в ней у него нет. Однако он не│

│предпринимает никаких действий для того, чтобы решить свой квартирный│

│вопрос и съехать с моей квартиры. │

│ На основании ч. 1 ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у ответчика права│

│пользования жилым помещением он обязан освободить квартиру. Если в│

│установленный срок он не освобождает квартиру, то подлежит выселению по│

│требованию собственника на основании решения суда. │

│ На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 31, 35 ЖК РФ, а│

│также ст. 131, 132 ГПК РФ прошу суд: │

│ Выселить ответчика из принадлежащей мне на праве собственности│

│квартиры, расположенной по адресу: (указать). │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

Необходимые приложения:

- копия искового заявления для ответчика;

- копии правоустанавливающих документов на квартиру;

- копия выписки из домовой книги;

- копия свидетельства о расторжении брака;

- иные документы, подтверждающие доводы истца;

- документ об уплате государственной пошлины (200 руб., пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

Если же речь идет о квартире, которая находится в долевой собственности, то чаще всего возникают споры о порядке владения ею и пользования. По общему правилу, сформулированному в ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Для определения такого порядка следует обращаться к мировому судье: в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ дела об определении порядка пользования имуществом рассматриваются мировым судьей.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ Мировому судье (Ф.И.О., номер судебного участка)│

│ Истец: (Ф.И.О., адрес) │

│ Ответчик: (Ф.И.О., адрес) │

│ │

│ Исковое заявление │

│ об определении порядка пользования квартирой, │

│ находящейся в общей долевой собственности │

│ │

│ Мне, (Ф.И.О.), на праве собственности принадлежит (указать размер)│

│доли в квартире общей площадью (указать) кв. м, расположенной по адресу:│

│(указать). │

│ Собственником остальной части квартиры является ответчик (Ф.И.О.,│

│размер доли). │

│ Мы не можем самостоятельно согласовать порядок пользования общим│

│имуществом, а именно: (указать, каким именно имуществом). │

│ На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 247 ГК РФ, ст.│

│23, 131, 132 ГПК РФ прошу суд: │

│ Определить порядок пользования квартирой, расположенной по адресу:│

│(указать) в следующем порядке: │

│ - в пользование истца определить (указать часть имущества); │

│ - в пользование ответчика определить (указать часть имущества); │

│ - в совместное пользование сторон - места общего пользования.│

│ Приложения: │

│ 1. Копия свидетельства о праве собственности. │

│ 2. Копии искового заявления по числу ответчиков. │

│ 3. Копия финансового лицевого счета, выписка из домовой книги. │

│ 4. Документ об уплате государственной пошлины (200 руб.). │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

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

Довольно распространенной является ситуация, когда одно из проживающих в квартире лиц уезжает в другое место проживания, не оплачивает квартиру и иные коммунальные услуги. В таком случае особую актуальность приобретает вопрос о признании отсутствующего лица утратившим право на жилое помещение.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, суды выясняют:

- по какой причине ответчик отсутствует в жилом помещении;

- как долго он отсутствует в жилом помещении;

- носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака), или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.), или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.);

- не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем;

- приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства;

- исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

***Обратите внимание****: отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным. Согласно* *ч. 2 ст. 1* *ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права.*

Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина, как стороны в договоре найма жилого помещения.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) районный суд │

│ Истец: (Ф.И.О., адрес, контакты) │

│ Ответчик: (Ф.И.О., адрес, контакты)│

│ │

│ Исковое заявление │

│ о признании отсутствующего лица утратившим право │

│ на жилое помещение в связи с выездом в другое место │

│ жительства │

│ │

│ В соответствии с договором социального найма жилого помещения│

│(реквизиты) я являюсь нанимателем жилого помещения, находящегося по│

│адресу: (указать жилое помещение, адрес, иную информацию). Ответчик│

│(Ф.И.О.) является членом (бывшим членом) моей семьи. │

│ (Число, месяц, год) ответчик выехал из жилого помещения, забрав свои│

│вещи. │

│ С этого времени ответчик в квартире не появляется. │

│ Препятствий в проживании ответчика по месту постоянной регистрации я│

│не чинил, что могут подтвердить свидетели: (Ф.И.О., адреса, контакты). │

│ Обязанность по оплате квартиры и коммунальных услуг ответчик не│

│выполняет. │

│ Вся оплата производится истцом, что подтверждается (квитанциями,│

│иными документами). │

│ Я не чинил препятствий ответчику в пользовании жилым помещением, что│

│подтверждается (указать документы; лиц, которые могут быть вызваны в│

│качестве свидетелей). │

│ Статья 71 ЖК РФ предусматривает за временно отсутствующим членом│

│семьи нанимателя сохранение его прав по договору социального найма. В│

│данном случае ответчик не проживает в квартире длительное время, так что│

│его отсутствие нельзя признать временным. │

│ В силу ч. 2 - 4 ст. 69 ЖК РФ наниматель и члены его семьи, в том│

│числе бывшие, имеют равные права и обязанности. Положение ч. 3 ст. 83 ЖК│

│РФ о расторжении договора социального найма жилого помещения с момента│

│выезда в другое место жительства распространяется на каждого участника│

│договора социального найма. │

│ На основании изложенного, руководствуясь ч. 3 ст. 83 ЖК РФ и ст. 131│

│- 132 ГПК РФ, прошу суд: │

│ 1. Признать ответчика (Ф.И.О.) утратившим право на жилое помещение,│

│расположенное по адресу: (указать), для снятия его с регистрационного│

│учета. │

│ 2. Вызвать в качестве свидетелей следующих лиц: (Ф.И.О., адрес│

│места жительства). │

│ Приложения: │

│ 1. Копия искового заявления для ответчика. │

│ 2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины. │

│ 3. Доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия│

│представителя истца. │

│ 4. Документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец│

│основывает свои требования, копии этих документов для ответчика, если│

│копии у него отсутствуют. │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

Судам подведомственны дела, возникающие в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений (в том числе забронированных) в государственном и муниципальном жилищном фонде (ст. 22 ГПК РФ, ч. 3 ст. 8 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Предметом спора в данном случае является имущество, которое не подлежит оценке при передаче его в собственность граждан в порядке бесплатной приватизации. Поэтому государственная пошлина при подаче таких заявлений должна взиматься в размере, предусмотренном пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ для исковых заявлений, не подлежащих оценке (т.е. 200 руб.).

Напомним, что граждане РФ, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их в порядке приватизации в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений (ст. 18 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Бесплатная приватизация жилых помещений прекращается с 1 марта 2015 г. (Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации").

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

Согласно ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" не подлежат приватизации жилые помещения:

- находящиеся в аварийном состоянии;

- в общежитиях;

- в домах закрытых военных городков;

- служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации занимаемого им жилого помещения он вправе обратиться за защитой нарушенного права в суд.

Предъявляется иск о понуждении к заключению договора о передаче жилого помещения в его собственность. Исковое заявление может выглядеть, например, следующим образом.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) районный суд │

│ Истец: (Ф.И.О., адрес) │

│ Ответчики: (наименование, адрес. Как правило,│

│ ответчиками являются центры технической инвентаризации│

│ и землеустройства и департаменты недвижимости) │

│ │

│ Исковое заявление │

│ о понуждении к заключению договора │

│ о передаче жилого помещения в собственность │

│ │

│ В соответствии с договором социального найма жилого помещения│

│(указать реквизиты) я являюсь нанимателем квартиры (указать адрес и номер│

│квартиры), которая была предоставлена моей семье на основании (указать│

│реквизиты документа). │

│ Квартира принадлежит (находится) в (указать вид жилищного фонда). Она│

│состоит из (указать количество) жилых комнат, из которых (указать│

│количество и площадь) являются изолированными и (указать количество,│

│площадь) - смежными. Общая площадь квартиры (указать) кв. м, жилая│

│площадь (указать) кв. м. │

│ Совместно со мной в квартире проживают члены моей семьи: (указать│

│Ф.И.О., даты рождения). │

│ Я и (указать всех совершеннолетних членов семьи) приняли решение│

│приватизировать занимаемую нами по договору найма квартиру с передачей│

│квартиры в (общую или долевую) собственность (либо в собственность одного│

│из совместно проживающих лиц). │

│ Все совершеннолетние члены нашей семьи с таким вариантом приватизации│

│жилья согласны. │

│ (Указать, когда) я обратился (указать, куда) с заявлением о│

│бесплатной передаче в (указать, какую) собственность квартиры, занимаемой│

│моей семьей на условиях договора социального найма, однако получил отказ│

│по следующим основаниям (указать основания и мотивы отказа). │

│ В связи с тем, что занимаемая моей семьей квартира не относится к│

│категории жилых помещений, не подлежащих приватизации, которые указаны в│

│ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в│

│Российской Федерации", считаю, что отказ ответчика в приватизации│

│указанной квартиры нарушает мое право на приватизацию квартиры и является│

│неправомерным. │

│ На основании изложенного, руководствуясь ст. 2, 8 Закона РФ "О│

│приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", прошу суд: │

│ 1. Признать за мной право на приватизацию квартиры (указать адрес и│

│номер квартиры). │

│ 2. Признать отказ в приватизации указанной квартиры недействительным.│

│ 3. Обязать ответчика заключить договор о передаче жилого помещения в│

│собственность (чью) с (указать с кем) по правилам ст. 7 Закона РФ "О│

│приватизации жилищного фонда в Российской Федерации". │

│ Приложения: │

│ 1. Копия заявления о приватизации квартиры. │

│ 2. Заявления совершеннолетних членов семьи истца, подтверждающие их│

│согласие на приватизацию квартиры. │

│ 3. Отказ ответчика в приватизации квартиры. │

│ 4. Копия документа, на основании которого квартира была│

│предоставлена. │

│ 5. Копия финансового лицевого счета, выписка из домовой книги. │

│ 6. План квартиры. │

│ 7. Справка жилищного органа, подтверждающая неиспользование истцом│

│ранее права на бесплатную приватизацию жилья. │

│ 8. Копия искового заявления. │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Наследник может подать, например, такое заявление.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) районный суд │

│ Истец: (Ф.И.О., адрес) │

│ Ответчик: (указать орган, ответственный за приватизацию) │

│ Третье лицо: (как правило, нотариус. Впрочем, скорее всего,│

│ суд сам привлечет к делу соответствующего нотариуса) │

│ │

│ Исковое заявление │

│ о признании приватизации квартиры состоявшейся │

│ и включении ее в наследственную массу │

│ │

│ Квартира (адрес, номер) находится в (указать какой) собственности,│

│представлена на основании (указать основание и кому она предоставлена). │

│ (Указать дату, Ф.И.О. умершего гражданина) подал в установленном│

│порядке заявление на приватизацию вышеуказанной квартиры, представив│

│необходимые для этого документы. │

│ Если применимо: "Остальные члены семьи от участия в приватизации│

│квартиры отказались, копия письменного отказа прилагается". │

│ (Указать дату смерти, Ф.И.О. умершего) скончался, что подтверждается│

│свидетельством о смерти (реквизиты). │

│ Таким образом, он был лишен возможности зарегистрировать право│

│собственности и соблюсти все предусмотренные законом правила оформления│

│документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано. │

│ Заявление на приватизацию (Ф.И.О. умершего) не отзывал. │

│ В связи со смертью (Ф.И.О. умершего) право собственности на указанную│

│квартиру не может быть зарегистрировано (ст. 17 ГК РФ). │

│ Я являюсь единственным наследником первой очереди после смерти│

│(Ф.И.О. умершего). │

│ На основании изложенного и в соответствии со ст. 1, 2 Закона РФ от│

│04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской│

│Федерации" и ст. 1152 ГК РФ прошу суд: │

│ 1. Признать приватизацию квартиры (указать адрес и номер)│

│состоявшейся. │

│ 2. Включить квартиру (указать адрес и номер) в наследственную массу,│

│оставшуюся после смерти (Ф.И.О. умершего). │

│ 3. Истребовать из (указать орган, в который подавались документы,│

│например многофункциональный центр предоставления государственных│

│услуг) документы, поданные (Ф.И.О. умершего) на приватизацию квартиры. │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

В данном случае доказываются следующие факты:

- спорная квартира относилась к государственному или муниципальному жилищному фонду социального использования;

- умерший гражданин заключил договор социального найма спорного жилого помещения в установленном порядке (или был включен в этот договор позднее в связи с его вселением);

- умерший гражданин обращался в уполномоченный орган с заявлением о приватизации спорного жилого помещения. Если скончавшийся гражданин не подавал заявления, а просто высказывал такое желание, то это не является основанием для включения в наследственную массу указанной квартиры.

Суд также будет устанавливать:

- конкретный круг членов семьи нанимателя, в том числе бывших, обладавших равным с ним правом пользования спорным жилым помещением, на момент обращения гражданина-наследодателя в уполномоченный собственником жилищного фонда орган с заявлением о приватизации спорного жилого помещения;

- наличие или отсутствие согласия всех указанных членов семьи нанимателя на приватизацию спорного жилого помещения;

- наличие среди членов семьи несовершеннолетних (недееспособных), а также, при необходимости, наличие согласия органа опеки и попечительства на приватизацию;

- наличие или отсутствие оснований для отказа в приватизации.

Также доказываются:

- отсутствие отзыва заявления о приватизации (или отзыва согласия на приватизацию);

- факт смерти гражданина-наследодателя;

- наличие оснований для признания истца наследником - по закону или по завещанию.

Могут понадобиться:

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на спорное жилое помещение;

- копия заявления о приватизации жилого помещения с доказательствами его подачи в уполномоченный орган;

- копия решения органа опеки и попечительства о согласии на приватизацию жилого помещения (если в нем проживали несовершеннолетние или недееспособные);

- копии документов государственного технического учета жилищного фонда о состоянии жилого дома;

- копия свидетельства о смерти;

- копия завещания и т.д.

Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред (ст. 1064 ГК РФ).

Наиболее распространенным случаем причинения вреда является залив.

Нередки случаи причинения вреда в связи с проведением ремонтных работ в соседней квартире, с переизбытком в соседней квартире домашних животных и т.д.

Сначала следует официально зафиксировать факт причинения вреда, для этого необходимо обратиться в соответствующую эксплуатационную организацию.

Основным доказательством являются следующие документы: акт обследования жилого помещения и сметы на проведение ремонтных работ.

┌─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ В (наименование) районный суд │

│ Истец: (Ф.И.О., адрес, контакты) │

│ Ответчик: (Ф.И.О., адрес, контакты) │

│ Третье лицо: (эксплуатирующая организация,│

│ адрес, контакты) │

│ │

│ Исковое заявление │

│ о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры │

│ │

│ Я, (Ф.И.О.), являюсь нанимателем (собственником) жилого помещения,│

│расположенного по адресу: (указать). (Число, месяц, год) произошел залив│

│указанной квартиры. Составлен акт обследования, которым установлена│

│причина залива (вина ответчика установлена). │

│ В результате залива мне причинен следующий ущерб: (указываются│

│повреждения по акту обследования). │

│ Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред,│

│причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном│

│объеме лицом, причинившим вред (ст. 1064 ГК РФ). │

│ На основании изложенного и руководствуясь ст. 1064 ГК РФ, прошу суд: │

│ Взыскать с (Ф.И.О.) в счет возмещения вреда, причиненного заливом│

│квартиры, в сумме (указать). │

│ Дата, подпись. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘