МОСКОВСКИЙ ГУМАНИТАРНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ КАЛУЖСКИЙ ФИЛИАЛ

Курсовая работа

По дисциплине: Жилищное право.

На тему: ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ЕГО ВИДЫ.

Калуга 2009

Оглавление

Введение

Глава I. Понятие и виды жилищных фондов РФ

Глава II. Понятие и виды жилых помещений

2.1 Виды жилых помещений в зависимости от форм собственности

2.2 Виды жилых помещений в зависимости от целей использования

Глава III. Управление жилищным фондом

Заключение

Библиографический список

Введение

В данной работе рассматривается вопрос «Понятие, виды и порядок заключения договоров», который является самым интересным, актуальным из представленных на рассмотрение. Термин «договор» употребляется в гражданском праве в различных значениях. Под договором понимают и юридический факт, лежащий в основе обязательства, и само договорное обязательство, и документ, в котором закреплен факт установления обязательственного правоотношения. В настоящей главе речь пойдет о договоре как юридическом факте, лежащем в основе обязательственного правоотношения. В этом смысле договор представляет собой соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 ГК).

Договор — это наиболее распространенный вид сделок. Только немногочисленные односторонние сделки не относятся к числу договоров. Основная же масса встречающихся в гражданском праве сделок — договоры. В соответствии с этим договор подчиняется общим для всех сделок правилам. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках. К обязательствам, возникающим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено общими правилами о договорах и правилами об отдельных видах договоров (пп. 2,3 ст. 420 ГК).

Договор представляет собой одно из самых уникальных правовых средств, в рамках которого интерес каждой стороны, в принципе, может быть удовлетворен лишь посредством удовлетворения интереса другой стороны. Это и порождает общий интерес сторон в заключение договора и его надлежащем исполнении[[1]](#footnote-1). Поэтому именно договор, основанный на взаимной заинтересованности сторон, способен обеспечить такую организованность, порядок и стабильность в гражданском обороте.

С помощью договора у граждан и юридических лиц формируется уверенность в том, что их предпринимательская деятельность будет обеспечена всеми необходимыми материальными предпосылками, а результаты предпринимательской деятельности найдут признание у потребителей и будут реализованы. Такая уверенность, в свою очередь, способствует развитию производственной сферы. С помощью договора совершенствуется и процесс распределения произведенных в обществе материальных благ, поскольку договор позволяет доставить произведенный продукт тому, кто в нем нуждается.

Эти и многие другие качества договора с неизбежностью обусловливают усиление его роли и расширение сферы применения. Вместе с тем поистине бесценные свойства договора сохраняются лишь до тех пор, пока обеспечивается необходимая для любого договора свобода усмотрения сторон при его заключении.

Как и любая сделка, договор представляет собой волевой акт. Однако этот волевой акт обладает присущими ему специфическими особенностями. Он представляет собой не разрозненные волевые действия двух или более лиц, а единое волеизъявление, выражающее их общую волю. Для того чтобы эта общая воля могла быть сформирована и закреплена в договоре, он должен быть свободен от какого-либо внешнего воздействия. Поэтому ст. 421 ГК закрепляет целый ряд правил, обеспечивающих свободу договора.

К договорам применяется такое общее правило, как «закон обратной силы не имеет», что, несомненно, придает устойчивость гражданскому обороту. Участники договора могут быть уверены в том, что последующие изменения в законодательстве не могут изменить условий заключенных ими договоров. Вместе с тем потребности дальнейшего развития гражданского оборота могут натолкнуться на такие препятствия, которые заложены в условиях заключенных договоров. В целях преодоления этих препятствий в п. 2 ст. 422 ГК предусмотрена возможность изменения условий уже заключенных договоров путем введения обязательных для участников договора правил, действующих с обратной силой. При этом следует обратить внимание на то, что вновь введенные правила только в том случае обязательны для участников ранее заключенных договоров, если обратная сила им придана законом. Иные правовые акты не могут действовать с обратной силой в отношении заключенных договоров.

Объект исследования представляет собой реально существующие общественные отношения, возникающие в ходе заключения договора.

Предметом исследования данной работы является изучение и анализ института договоров.

При написании работы ставились следующие цели и задачи: раскрыть понятие договора, выявить его сущность, изучив содержание и значение договора, обозначить особенности заключения договоров, выявить недостатки действующего законодательства и правоприменительной практики и разработать меры по усовершенствованию текущей нормативно-правовой базы.

Методологическая основа исследования курсовой работы. Основными методологическими принципами при подготовке курсовой работы явились: объективность, всесторонность, историзм. Методологическую базу исследования составили современные методы познания, функциональный подход, методы анализа, синтеза и аксиологический. Применялся также ряд специальных методов: сравнительно-правовой, статистический, системный, конкретно-социологический, историко-правовой, логико-юридический и др.

Источниковая база исследования. В процессе написании работы использовались различные нормативно-правовые акты, комментарии и специальная литература таких авторов как П.Е. Орловского и С.М. Корнеева, А.П. Сергеева и Ю.К.Толстого, А.Г.Калпина и А.И.Масляева, Е.А.Суханова и многих других.

В процессе исследования использовались разнообразные источники: научные работы юристов, материалы периодической печати. Содержание работы раскрывается через юридический анализ правовых документов.

Структура курсовой обусловлена логикой исследования, а также его целью и задачами. Курсовая работа состоит из введения, трех глав, имеющих свои подпункты, заключения и библиографического списка.

В 1-ой главе «Общее понятие о договорах», речь пойдет о договоре как юридическом факте, лежащем в основе обязательственного правоотношения. В этом смысле договор представляет собой соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 ГК).

Во 2-ой главе «Виды договоров», рассматривается как многочисленные гражданско-правовые договоры обладают общими и определенными различиями, позволяющими отграничивать их друг от друга. Для того чтобы правильно ориентироваться во всей массе многочисленных и разнообразных договоров, принято осуществлять их деление на отдельные виды. В основе такого деления могут лежать самые различные категории, избираемые в зависимости от преследуемых целей. Деление договоров на отдельные виды имеет не только теоретическое, но и важное практическое значение. Оно позволяет участникам гражданского оборота достаточно легко выявлять и использовать в своей деятельности наиболее существенные свойства договоров, прибегать на практике к такому договору, который в наибольшей мере соответствует их потребностям.

Поскольку договоры являются разновидностью сделок, на них распространяется и деление сделок на различные виды. Так, общее для всех сделок учение об их делении на консенсуальные и реальные в равной мере применимо и к договорам. В настоящей же главе приводится такое деление, которое имеет отношение только к договорам и не применяется к односторонним сделкам.

В 3-ей главе «Заключение договоров», разъясняются способы заключения договоров, с учетом установленных законом требований к их заключению и правовые последствия не исполнения условий договоров.

Глава I. Понятие и виды жилищных фондов Российской Федерации

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ), в которую входят жилые помещения независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Ю.К. Толстой определяет жилищный фонд как совокупность жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых или иных строениях, помещений, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других факторов подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно\*(49).

До принятия ЖК РФ в законодательстве не было единых подходов к классификации жилищных фондов. Классификация, которая была закреплена в ЖК РСФСР, устарела, и ею нельзя было руководствоваться. Подразделение жилищного фонда на виды, данное в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", являлось противоречивым и не всегда может быть применимо в практических целях.

В юридической литературе были выработаны следующие критерии классификации жилищных фондов:

- по формам собственности в соответствии со ст. 7 Закона Российской Федерации "Об основах жилищной политики": частный жилищный фонд (фонд, находящийся в собственности граждан и юридических лиц); государственный жилищный фонд (ведомственный фонд, находящийся в федеральной собственности, и фонд в собственности субъектов Российской Федерации); муниципальный жилищный фонд (фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений); общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных объединений\*(50); жилищный фонд, находящийся в коллективной собственности (фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов права собственности)\*(51).

Ведомственный жилищный фонд образовывался из жилых помещений, поступающих от жилищного строительства, переоборудования нежилых помещений в жилые и приобретаемых соответствующими федеральными органами исполнительной власти, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или организациями. Например, в Министерстве обороны Российской Федерации в основном к нему относится жилищный фонд в закрытых военных городках, в которых запрещена приватизация жилых помещений, в том числе не имеющих статуса служебных жилых помещений. Согласно ст. 15 Федерального закона "О статусе военнослужащих" служебные жилые помещения предоставляются на весь срок военной службы в закрытых военных городках военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей. Однако поскольку согласно ЖК РФ указанные жилые помещения относятся к жилищному фонду Российской Федерации, постольку говорить о наличии ведомственного жилищного фонда можно условно, понимая при этом, прежде всего, совокупность служебных жилых помещений, находящихся в ведении того или иного ведомства (Министерства обороны Российской Федерации, ФСБ России, МВД России и др.), предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих данного ведомства и членов их семей и других граждан, прямо указанных в законодательстве;

- по основаниям предоставления в пользование различают жилые помещения, предоставляемые по договору социального и коммерческого найма и по договору аренды; жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов; жилые помещения, находящиеся в собственности граждан; служебные и специализированные жилые помещения; жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям\*(52);

- по направлению использования жилищный фонд, находящийся в государственной или муниципальной собственности, делится на фонд социального использования (предоставляется по договору социального найма жилого помещения, и регулирование отношений происходит на основании жилищного законодательства), фонд несоциального (коммерческого) использования (предоставляется по договору коммерческого найма или аренды, и регулирование отношений происходит в основном в соответствии с гражданским законодательством)\*(53), а также иные жилищные фонды.

П.И. Седугин при определении видов жилищных фондов исходил из назначения жилых помещений, выделяя жилищный фонд социального использования (жилые помещения, предоставляемые гражданам для проживания в режиме социального использования) и жилищный фонд, используемый на коммерческих началах (т.е. для использования по договору найма жилого помещения в целях извлечения прибыли)\*(54).

П.В. Крашенинников при классификации жилищных фондов исходит из двух признаков: 1) принадлежность к той или иной форме собственности. По данному признаку жилищный фонд подразделяется на три вида: а) частный жилищный фонд (включая общественный жилищный фонд и жилищный фонд жилищных и жилищно-строительных кооперативов); б) государственный жилищный фонд; в) муниципальный жилищный фонд); 2) в зависимости от использования. По этому признаку жилищный фонд можно разделить на четыре группы: социальный; индивидуальный; коммерческий и специализированный\*(55).

ЖК РФ устанавливает два критерия дифференциации жилищных фондов: по формам собственности и по целям использования (ст. 19).

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

1) на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) на государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) на муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) на жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) на специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) на индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) на жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Следует обратить внимание на то, что жилищный фонд не является недвижимостью, в то время как входящие в него жилые помещения таковыми являются, т.е. объектом субъективного права могут быть только жилые помещения, но не их совокупность в виде жилищного фонда. Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям\*(56).

Глава II. Понятие и виды жилых помещений

2.1 Виды жилых помещений в зависимости от форм собственности

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ), например, противопожарным, градостроительным и техническим. Следует обратить внимание на то, что ЖК РФ жилым считает только то помещение, которое пригодно для постоянного, а не временного проживания. При этом следует иметь в виду, что указанное жилое помещение может предоставляться как во временное, так и в постоянное пользование.

Жилые помещения формируют понятие жилищного фонда. Жилые помещения отличаются от иных строений и помещений функциональным предназначением - конструктивной возможностью проживания в них. В строениях смешанного типа, в которых наряду с жилыми имеются и нежилые помещения (административные, лечебные, коммунально-бытовые и т.п.), к жилищному фонду относятся только собственно жилые помещения.

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

ЖК РФ в ст. 16 дает краткую юридическую характеристику указанных помещений.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Следовательно, жилым домом признается постройка (строение), предназначенная для проживания людей и отвечающая соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям. Иногда в это понятие в широком смысле включаются также земельный участок, на котором находится дом, подсобные хозяйственные постройки, многолетние зеленые насаждения и т.д.

К жилым помещениям относится и часть жилого дома, которая также должна отвечать определенным критериям, т.е. предназначаться для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Кроме того, в качестве особой разновидности жилого дома ЖК РФ называет многоквартирный дом. Однако ЖК РФ не содержит нормативного определения понятия "многоквартирный дом". В то же время это вид жилого дома, к которому применимо общее определение жилого дома, установленное в ст. 16 ЖК РФ. Многоквартирный жилой дом как специфический комплексный объект состоит: а) из жилых помещений; б) из нежилых помещений; в) из помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним (вспомогательные помещения), тесно связанных с ними предназначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений. Жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права собственности независимо от ее формы, а вспомогательные помещения - только в общей долевой собственности указанных субъектов.

Часть жилого дома как объект жилищного права может состоять из квартир (в многоквартирном доме) и комнат. Следовательно, в составе жилых домов (части жилого дома) особо следует выделить квартиры и жилые комнаты, которые непосредственно служат жилищем для граждан.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. На практике квартирой считается предназначенная и используемая для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу (во двор, на лестничную клетку или в общий коридор) и отдельную кухню\*(57). В качестве признаков квартиры называется также отсутствие в ее пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования)\*(58).

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Комната - это обособленная постоянными стенами часть квартиры\*(59). По своему предназначению комнаты подразделяются на жилые (спальни, гостиные и др.) и вспомогательные (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые). Жилой комнатой считается обособленная постоянными стенами часть помещения, предназначенная и используемая для жилья\*(60). Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. Указанное деление имеет важное значение, так как согласно ст.ст. 16 и 60 ЖК РФ и ст. 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в том числе одна или несколько комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

Важное практическое значение имеет выделение внутри помещения: 1) полезной (общей) площади, т.е. площади всех жилых комнат квартиры и имеющихся в ней вспомогательных (подсобных) помещений (коридоры, кухня, ванная комната, кладовые и т.д.), и 2) жилой площади, которая включает только площадь жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных веранд, оборудованных для проживания\*(61).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ). К общей площади относятся площади всех жилых комнат квартиры и имеющихся в ней вспомогательных (подсобных) помещений (коридоры, кухня, ванная комната, кладовые и т.д.).

2.2 Виды жилых помещений в зависимости от целей использования

Жилые помещения (строения) делятся также на следующие группы:

- помещения (строения) квартирного типа. В таких жилых помещениях вся или преобладающая часть площади занята квартирами;

- строения типа общежития;

- строения дачного типа, приспособленные для постоянного, круглогодичного проживания (летние дачи к ним не относятся)\*(62);

- помещения казарменного типа для размещения отдельных категорий военнослужащих. Требования к ним и порядок пользования ими определяются Уставом внутренней службы Вооруженных Сил Российской Федерации и ведомственными нормативными правовыми актами.

По нашему мнению, жилые помещения целесообразно классифицировать также по характеру пользования ими на жилые помещения постоянного пользования и жилые помещения непостоянного пользования.

К первым относятся: жилые помещения, предоставляемые в домах государственного и муниципального жилищных фондов по договору социального найма; жилые помещения, предоставляемые в домах ЖСК и ЖК\*(63); жилые помещения, находящиеся в собственности граждан. Сроки проживания в указанных помещениях ничем не ограничены, а выселение из них возможно лишь в исключительных случаях.

Ко вторым относятся: специализированные жилые помещения - служебные жилые помещения, общежития, маневренный фонд, гостиницы, жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, поднайма, субаренды и некоторые другие помещения, поскольку они предоставляются гражданам только на время работы или службы в данной местности, по окончании которой подлежат освобождению.

Оправданным также является отнесение к жилым помещениям непостоянного пользования жилых помещений, расположенных в закрытых и обособленных военных городках. Позиция судебных органов по данному вопросу наглядно представлена в Справке Военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации о применении п. 14 ст. 15 Закона Российской Федерации "О статусе военнослужащих": "...не должны признаваться жилыми помещениями для постоянного проживания также помещения в домах государственного, муниципального или ведомственного жилого фонда, находящихся на территории закрытого военного городка, поскольку в соответствии со ст. 94 ЖК РСФСР после увольнения из Вооруженных Сил военнослужащие могут быть выселены оттуда без их согласия за пределы городка"\*(64).

Целевое предназначение жилого помещения - жилое помещение предоставляется для проживания в нем (ст. 17 ЖК РФ). В то же время допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. В данном случае к гражданам, осуществляющим указанную деятельность, например, относятся нотариусы (Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г.\*(65)), адвокаты (Федеральный закон "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" от 31 мая 2002 г.\*(66)), педагоги (Закон Российской Федерации "Об образовании" от 10 июля 1992 г. в редакции Федерального закона от 13 января 1996 г.\*(67) и др.).

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Иное использование может повлечь расторжение договора социального найма в силу ч. 4 ст. 83 ЖК РФ. Указанное положение ЖК РФ корреспондируется с ч. 1 п. 3 ст. 288 ГК РФ, запрещающей размещение промышленных производств в жилых домах в целом, т.е. как в жилых, так и в нежилых помещениях, которые могут находиться в таком доме. Проблема заключается в отсутствии легального раскрытия понятия "промышленное производство", в том числе в целях жилищного законодательства. В иных законодательных актах также нет определений данного понятия, что на практике может привести к сложностям при решении вопросов об отнесении какого-либо вида деятельности к "промышленному производству".

Также возникает вопрос о возможности размещения промышленного производства в нежилой части жилого многоквартирного дома. С учетом абз. 2 п. 3 ст. 288 ГК РФ в указанных помещениях могут размещаться организации, не занимающиеся промышленным производством (например, организации, занимающиеся торговлей, оказанием бытовых услуг населению и т.п.), и только при соблюдении требований, установленных жилищным, градостроительным, экологическим законодательством, законодательством о пожарной безопасности и др.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Глава III. Управление жилищным фондом

Раздел VIII ЖК РФ посвящен вопросам управления многоквартирным домом, требованиям к договору управления, принципам управления многоквартирными домами, собственниками которых являются государство или муниципальные образования. На органы местного самоуправления возложена обязанность создания надлежащих условий для осуществления управленческой деятельности в данной сфере.

ЖК РФ не регулирует вопросы управления жилыми домами, не являющимися многоквартирными, поскольку собственники индивидуальных жилых домов строят свои отношения по вопросам оказания им различного рода коммунальных услуг как индивидуально, посредством заключения соответствующих гражданско-правовых договоров, так и создавая различного рода некоммерческие организации (например, товарищества собственников жилых помещений), которые представляют их интересы во взаимоотношениях с органами местного самоуправления и организациями, оказывающими коммунальные услуги. Указанные отношения по своей природе являются гражданско-правовыми. В ЖК РСФСР управлению жилищным фондом был посвящен разд. II, статьи которого определяли централизованную систему органов, наделенных управленческими полномочиями, отношения между отдельными звеньями которой строились не столько на гражданско-правовых, сколько на административно-правовых началах.

ЖК РФ к жилищным отношениям относит в числе прочих отношения, касающиеся управления многоквартирными домами; предоставления коммунальных услуг; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 4). Таким образом, только сфера управления многоквартирными домами является предметом жилищных правоотношений (об этом будет сказано ниже).

Управление многоквартирным домом. Оно предназначено для решения следующих задач:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- решение вопросов пользования указанным имуществом;

- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны самостоятельно на своем общем собрании выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Управление в этом случае осуществляется общим собранием собственников и его управомоченными органами, которые в своей деятельности руководствуются правилами разд. II ЖК РФ;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (например, жилищно-накопительным кооперативом);

3) управление управляющей организацией, которой может быть как юридическое лицо, так и индивидуальный предприниматель.

Собственниками помещений являются граждане и юридические лица (частный жилищный фонд), Российская Федерация и ее субъекты (государственный жилищный фонд), муниципальные образования (муниципальный жилищный фонд).

Множественность вариантов управления имеет целью демонополизировать хозяйственную и управленческую деятельность в данной сфере и создать правовые условия для свободной конкуренции субъектов управления многоквартирными домами в целях стимулирования их заинтересованности в повышении качества обслуживания. Если собственники помещений многоквартирного дома сочтут избранный ими ранее способ управления недостаточно эффективным, то они вправе своим решением изменить его (ч. 3 ст. 160 ЖК РФ).

Управление управляющей организацией. Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие ЖК РФ (1 марта 2006 г.) не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. Если сторона, для которой заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Орган местного самоуправления не позднее чем через год после заключения договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о последующем выборе способа управления этим домом. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся. Таковыми являются конкурсы, в которых участвовал только один участник (ст. 447 ГК РФ).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Понятие договора управления содержится в ч. 2 ст. 162 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Юридическая характеристика договора управления многоквартирным домом: это договор консенсуальный, взаимный, двусторонний, возмездный. Указанный договор не является публичным, правовой режим которого определяется ст. 426 ГК РФ, поскольку выбор управляющей организации происходит в результате конкурса, участие в котором зависит от самой управляющей организации, т.е. она не может быть принуждена к участию в нем.

Существенные условия договора:

1) предмет - состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором, т.е. договор пролонгируется на новый срок.

К выполнению договора управляющая организация должна приступить не позднее чем через 30 дней со дня его подписания, если договором не установлен иной, более короткий, срок.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном ст.ст. 450-453 ГК РФ.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разд. V ("Жилищные и жилищно-строительные кооперативы") и разд. VI ("Товарищество собственников жилья") ЖК РФ.

Управляющая организация обязана:

- за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме;

- ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

Статья 163 ЖК РФ регулирует вопросы управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, т.е. все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования. Порядок управления устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. При этом управление осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса. Таким образом, следует отметить отход от административных механизмов регулирования в указанной сфере, переход к рыночным договорным отношениям в целях создания условия для свободной конкуренции в сфере эксплуатации и обеспечения сохранности дома, что в конечном счете призвано реально обеспечить жизненные интересы граждан, проживающих в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Непосредственное управление. Статья 164 ЖК РФ определяет принципы непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме:

- при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров;

- договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг (ст. 165 ЖК РФ).

Заключение

При переходе российского общества к рыночной экономике неуклонно усиливается значение гражданско-правового договора, который становится основной правовой формой имущественных отношений между всеми участниками гражданского оборота. Еще сравнительно недавно содержание большинства договоров в социалистическом обществе предопределялось различными плановыми предпосылками. В настоящее время этот феномен все в большей степени отражает то непреложное обстоятельство, что участники гражданского оборота беспрепятственно действуют, проявляя исключительно свою волю в своем интересе. Как гласит закон, граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора, хотя как мы показали выше в курсовой работе, от этого правила имеется ряд отступлений.

Итак, были рассмотрены общие вопросы, касающиеся института гражданско-правового договора, как то: понятие и значение договора, порядок его заключения, классификация. При характеристике данных вопросов, были показаны точки зрения различных авторов на поставленную проблему, на основе чего можно сделать вывод, что в целом, в последние годы, в связи с развитием рыночных отношений в нашем пока еще не совсем правовом государстве, гражданское законодательство в области регулирования договорных отношений претерпело значительное развитие, что в первую очередь было связано с принятием части второй Гражданского кодекса РФ, который практически целиком посвящен проблемам регулирования договоров. Тем не менее и он не закрыл всех пробелов в законодательстве, которые объективно складываются в связи с опережающими темпами развития договорных отношений на практике, появлению все новых видов и форм договоров.

И все же, несмотря на проблемы, возникающие на практике, в том числе поставленные в данной курсовой работе, законодательство о договорах находится на достаточно на высоком уровне развития (по сравнению с другими институтами гражданского, гражданско-процессуального права Российской Федерации) и постоянно совершенствуется, что в конечном счете будет способствовать более широкому и правильному применению контрагентами на практике договоров и становлению в нашем государстве цивилизованного рынка.

Библиографический список

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года//Российская газета. 25.12.1993. № 237.

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года № 190-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст.16.

3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст.3301.

4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст.410.

5. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 года № 188-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст.14.

6. Приказ Минземстроя от 4 августа 1998 года «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»//Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2000. № 5.

7. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 года «О собственности в РСФСР»//Ведомости РСФСР. 1990. № 3. Ст.416 (не действует).

8. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 года//Ведомости СССР. 1991. № 26. Ст.733 (не действует).

Литература:

1. Бойцов Г.В., Долгова М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: ГроссМедиа, 2006.

2. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (постатейный). – М.: ЗАО Юстицинформ, 2005.

3. Ефремова Н.Н. Судебная защита права собственности в России XVIIIв.//Собственность: Право и свобода. Сб.ст./Отв.ред.Е.А.Скрипилев. – М.: 1992.

4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред.В.М.Жуйкова. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», 2006.

5. Крашенинников П.В. Жилищное право (издание четвертое, переработанное и дополненное с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации). – М.: «Статут» 2005.

6. Малахова А.А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ//Юрист. 2006. № 10.

7. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под ред.П.В.Крашенинникова. – М.: Статут, 2005.

8. Римское частное право: Учебник/Под ред.И.Б.Новицкого, И.С.Перетерского. – М.: Юрист, 1996.

9. Российский статистический ежегодник. 2003: Стат. сб./Госкомстат России. – М.: 2003.

10. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: Юрайт-Издат, 2005.

11. Фаршатов И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006.

1. Договор в народном хозяйстве (вопросы общей теории) / М. К. Сулейменов, Б. В. Покровский, С.С. Жакенов и др.; Отв. ред. М. К. Сулейменов. Алма-Ата, 1987. С. 32. [↑](#footnote-ref-1)