##### **Гражданский кодекс Российской Федерации**

**(с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г.,**

**24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г.)**

Статья 672. Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования

1. В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

2. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статей 674, 675, 678, 680, 681, пунктов 1-3 статьи 685 настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

#### Статья 683. Срок в договоре найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684 - 686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное.

#### Статья 687. Расторжение договора найма жилого помещения

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

2. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

3. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

4. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные абзацем четвертым пункта 2 настоящей статьи.

#### Статья 688. Последствия расторжения договора найма жилого помещения

В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

**Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г.**

**(в редакции от 28 марта 1998 г.)**

### *Статья 85. Изменение договора найма жилого помещения*

Договор найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, другими законодательными актами Союза ССР и настоящим Кодексом.

#### Статья 90. Выселение из жилых помещений

Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законом.

Выселение производится в судебном порядке. Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.

Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое жилое помещение, за исключением случаев, которые в соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик указаны в настоящем Кодексе.

Статья 91. Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения

Граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) дом (жилое помещение) грозит обвалом;

3) дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой.

Статья 92. Предоставление жилого помещения в связи со сносом или переоборудованием дома (жилого помещения)

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение).

В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым принадлежит дом, либо исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

Статья 93. Предоставление жилого помещения в связи с выселением из домов, грозящих обвалом

Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению исполнительного комитета местного Совета народных депутатов за счет жилищного фонда местного Совета народных депутатов либо соответствующего предприятия, учреждения, организации.

Статья 94. Выселение из жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

Офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил СССР и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами СССР.

Статья 95. Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения

С предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены:

1) рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик списки таких предприятий, учреждений, организаций утверждаются Советом Министров СССР и Советом Министров РСФСР;

2) граждане, получившие жилые помещения в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию.

Законодательством Союза ССР могут быть предусмотрены и иные случаи выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения (в ред. Закона РСФСР от 6 июля 1991 г. - Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963).

*Статья 96. Предоставление благоустроенного жилого помещения в связи с выселением*

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать требованиям статей 40 и 41 настоящего Кодекса, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого.

Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

Если наниматель имел излишнюю жилую площадь, жилое помещение предоставляется в размере не менее установленной нормы на одного человека (статья 38), а нанимателю или членам его семьи, имеющим право на дополнительную жилую площадь и фактически пользовавшимся ею, - с учетом нормы дополнительной площади.

Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя, а при выселении в административном порядке - в постановлении прокурора.

#### Статья 97. Предоставление другого жилого помещения в связи с выселением

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, а в сельской местности при выселении из домов колхозов и совхозов - в пределах территории поселкового, сельского Совета либо в пределах границ хозяйства колхоза или совхоза, расположенных на территории нескольких поселковых, сельских Советов.

Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Статья 98. Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения

Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

#### Статья 100. Последствия признания ордера недействительным

В случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.

В случае признания ордера недействительным по иным основаниям граждане, указанные в ордере, подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они ранее занимали.

#### Статья 101. Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Жилое помещение в доме жилищно-строительного кооператива может быть включено в число служебных только с согласия общего собрания членов кооператива.

Статья 107. Выселение из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения

Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Статья 108. Выселение из служебных жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения

Без предоставления другого жилого помещения в случае, указанном в статье 107 настоящего Кодекса, не могут быть выселены:

1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;

3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

4) семьи военнослужащих;

5) инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

7) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

8) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников;

9) пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;

10) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

11) инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;

12) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Указанным гражданам предоставляется жилое помещение, отвечающее требованиям статьи 97 настоящего Кодекса.

#### Статья 110. Выселение из общежитий

Прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учебой.

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления. Лица, прекратившие работу по иным основаниям, а также лица, перечисленные в статье 108 настоящего Кодекса, могут быть выселены лишь с предоставлением им другого жилого помещения (статья 97).

Статья 117. Передача жилищно-строительному кооперативу взамен сносимого равноценного жилого дома

Если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

#### Статья 123. Исключение из жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

1) предоставления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для вступления в кооператив, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии в члены кооператива;

2) систематического разрушения или порчи жилого помещения, или использования его не по назначению, либо систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, кода меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

3) систематической сдачи жилого помещения внаем с целью извлечения нетрудовых доходов.

Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть предусмотрены другие случаи исключения из кооператива.

Решение общего собрания об исключении из членов кооператива может быть обжаловано в судебном порядке.

#### Статья 124. Выселение из дома жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива, исключенный из кооператива, подлежит выселению в судебном порядке из дома кооператива со всеми проживающими с ним лицами без предоставления другой жилой площади.

Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть предусмотрены случаи сохранения права пользования жилым помещением в доме кооператива за членами семьи лица, исключенного из членов кооператива при условии вступления одного из них в кооператив.

Другие лица могут быть выселены из жилого помещения в доме кооператива в случаях, предусмотренных уставом жилищно-строительного кооператива и частью первой статьи 98 настоящего Кодекса.

Статья 134. Плата за пользование жилыми помещениями в домах, квартирах, принадлежащих гражданам

Плата за пользование жилыми помещениями в домах, квартирах, принадлежащих гражданам на праве собственности, определяется соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством (в ред. Закона РСФСР от 6 июля 1991 г. - Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963).

Статья 135. Возобновление и сохранение договора найма, аренды жилого помещения

Наниматель, арендатор жилого помещения в доме, квартире, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, по истечении срока договора имеет право на его возобновление.

Наниматель, арендатор не вправе требовать возобновления договора:

1) когда он проживает в помещении по договору, заключенному на срок не свыше одного года с обязательством освободить помещение по истечении этого срока;

2) когда судом будет установлено, что помещение необходимо для личного пользования собственника дома, квартиры и членов его семьи.

При переходе права собственности на дом (часть дома), квартиру, в котором находится сданное внаем, в аренду жилое помещение, к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника (в ред. Закона РСФСР от 6 июля 1991 г. - Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963).

*Статья 136. Выселение нанимателя, арендатора или членов его семьи без предоставления другого жилого помещения*

В доме, квартире, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, наниматель, арендатор жилого помещения или члены его семьи могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным часть первой статьи 98 и частью второй статьи 135 настоящего Кодекса.

Собственник дома вправе требовать расторжения договора найма, аренды и выселения нанимателя, арендатора и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения также при отсутствии их сверх сроков, указанных в статье 60 настоящего Кодекса, а равно в случаях систематического невнесения платы за занимаемое по договору найма, аренды жилое помещение (в ред. Закона РСФСР от 6 июля 1991 г. - Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963).

Статья 137. Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков

О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан см. инструкцию Госстроя СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29 декабря 1984 г. N 72-Д

В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разработки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик порядок предоставления квартир, размеры и порядок возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств устанавливаются Советом Министров СССР.

#### Статья 138. Перенос жилых домов и строений, подлежащих сносу

По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик условия, при которых производится перенос домов, строений и устройств, устанавливаются Советом Министров СССР.

Статья 139. Сооружение на новом месте жилых домов, строений и устройств для граждан, дома которых подлежат сносу

В случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства и передаются этим гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

**Инструкция Госстроя СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР,**

**Стройбанка СССР от 29 декабря 1984 г. N 72-Д**

**"Инструкция о порядке и условиях расчетов, связанных со сносом,**

**переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств,**

**находящихся в личной собственности граждан"**

1. Общая часть

2. Порядок и условия предоставления квартир владельцам сносимых жилых

домов

3. Порядок и условия выплаты владельцам стоимости сносимых жилых домов,

строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов

4. Порядок и условия расчетов при переносе и восстановлении на другие

земельные участки жилых домов и строений, принадлежащих гражданам

на праве личной собственности

*1. Общая часть*

1.1. В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Квартиры должны быть благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир.

По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

В случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства и передаются этим гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

При сносе жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд им также выплачивается стоимость плодово-ягодных насаждений и посевов.

1.2. Снос жилых домов, находящихся в личной собственности граждан, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, может быть допущен в каждом отдельном случае лишь с разрешения соответственно исполнительного комитета краевого, областного Совета народных депутатов, исполнительных комитетов Советов народных депутатов гг. Москвы и Ленинграда, исполнительных комитетов Советов народных депутатов других городов республиканского (союзных республик) подчинения, Совета Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, - Совета Министров союзной республики.

1.3. Органы, указанные в п.1.2 настоящей Инструкции, в целях недопущения необоснованного сноса жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, должны учитывать степень изношенности подлежащего сносу жилищного фонда и плотность застройки территории, степень благоустройства участка (наличие канализации, водоснабжения, теплофикации, дорог и др.), а также размеры площадей, занятых плодовоягодными насаждениями и посевами.

Решения о сносе домов принимаются в соответствии с генеральными планами, а также проектами детальной планировки и застройки жилых районов и микрорайонов городов и поселков.

В решении исполкома местного Совета народных депутатов об отводе земельного участка для государственных или общественных нужд по каждому домовладению должны быть указаны виды компенсаций за снос принадлежащих гражданам на праве личной собственности жилых домов, строений и устройств (сараев, погребов, гаражей, колодцев и др.), плодово-ягодных насаждений и посевов.

Если сносимые индивидуальные жилые дома были построены или отремонтированы с участием кредита Госбанка СССР или Стройбанка СССР, то в решении об отводе земельного участка указывается также остаток, числящейся за владельцами домов задолженности по ссудам.

*2. Порядок и условия предоставления квартир владельцам сносимых жилых домов*

2.1. В соответствии с п.1.1 настоящей Инструкции квартиры гражданам при отводе земельных участков государственным или кооперативным и иным общественным предприятиям, учреждениям и организациям (кроме жилищно-строительных кооперативов) предоставляются этими предприятиями, учреждениями и организациями\*.

В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, квартиры гражданам предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

2.2. Задолженность по ссудам, выданным гражданам на строительство и ремонт жилых домов, погашается за счет средств, предусмотренных на возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов. В этом случае числящаяся задолженность удерживается застройщиком из суммы возмещаемой стоимости на основании решения об отводе земельного участка и перечисляется учреждениям банков в порядке, установленном в п.2.3 настоящей Инструкции.

2.3. Возмещение банкам числящейся за владельцами жилых домов задолженности производится со счетов финансирования застройщиков по их платежным поручениям, к которым прилагаются списки заемщиков с указанием их фамилии, имени, отчества, места работы, места жительства, суммы полученной ссуды и остатка долга, погашаемого за счет средств застройщика.

2.4. Если владелец сносимого жилого дома, строений и устройств изъявил желание вместо получения стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств использовать по своему усмотрению материалы от их разборки, то числящаяся за ним задолженность по ссуде возмещается учреждениям банков владельцем дома.

*3. Порядок и условия выплаты владельцам стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов*

3.1. Стоимость сносимых в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан, а также плодово-ягодных насаждений и посевов, выплачивается гражданам государственными или кооперативными и иными общественными предприятиями, учреждениями и организациями (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки.

В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, стоимость находящихся в личной собственности граждан сносимых жилых домов, строений и устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов выплачивается исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

3.2. Стоимость жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, определяется по оценочным нормам, утвержденным в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 2 октября 1981 г. N 961 (СП СССР, 1981, N 28, ст.165), с учетом износа этих домов, строений и устройств.

Оценка стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств должна производиться по этим оценочным нормам и в тех случаях, когда решение о сносе принято до 1 января 1983 г., но к моменту введения в действие вышеуказанного постановления жилая площадь собственникам сносимых жилых домов не была предоставлена.

Порядок определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов, стоимость которых возмещается гражданам, устанавливается Советами Министров союзных республик.

3.3. Для определения стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов образуют комиссии в составе члена исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов (председатель), представителей финансового и коммунального управлений (отделов) исполнительного комитета, государственного районного инспектора по использованию и охране земель, представителя сельского (поселкового) Совета народных депутатов, землепользователя, у которого изымается земельный участок, представителя предприятия, учреждения или организации, которым отводится земельный участок, а также представителей других органов по усмотрению исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Решения комиссий утверждаются соответственно исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

3.4. Решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов об определении стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов в 10-дневный срок со дня его вручения может быть обжаловано в исполнительный комитет краевого, областного, городского (в городах с районным делением) Совета народных депутатов, в Совет Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления,- в Совет Министров союзной республики. Решения указанных органов являются окончательными.

3.5. Выплата стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов производится в размере 50 процентов до освобождения гражданами принадлежащих им домов в сроки, установленные соответственно исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов, а остальных 50 процентов - в недельный срок после освобождения домов.

3.6. Затраты, связанные с возмещением стоимости принадлежащих гражданам сносимых жилых домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, должны производиться за счет средств, предусмотренных на эти цели в сводных сметных расчетах застройщиков (включаются в главу I "Подготовка территории строительства", графы 7 и 8).

По стройкам, сводные сметные расчеты которых утверждены в составе проекта (рабочего проекта) без учета средств для выплаты стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, возмещение расходов может производиться застройщиком за счет находящейся в его распоряжении части резерва средств на непредвиденные работы и затраты или за счет экономии, получаемой в связи с уточнением на стадии разработки рабочей документации сметной стоимости строительства отдельных объектов.

Предельные размеры резерва средств на непредвиденные работы и затраты, включаемого в сводные сметы на строительство утверждены постановлением СМ СССР от 28 июля 1972 г. N 560

3.7. Строительство на новом месте жилых домов, строений и устройств, которые в случаях, установленных Советом Министров СССР (п.1.1 настоящей Инструкции), сооружаются по желанию граждан и передаются им в личную собственность в установленном порядке, осуществляется за счет средств, предусматриваемых в сводных сметных расчетах застройщиков, исходя из количества членов семьи и с учетом установленных норм жилой площади (с максимальным использованием местных материалов).

3.8. Выдача средств для возмещения гражданам стоимости принадлежащих им на праве личной собственности жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов должна производиться учреждениями банков со счетов финансирования застройщиков, осуществляющих снос жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, или за счет других средств, имеющихся в их распоряжении, по денежным чекам, выписанным на имя кассиров этих застройщиков, для выплаты сумм владельцам сносимых жилых домов, строений и устройств и изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов.

Возмещение стоимости принадлежащих гражданам жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов может также производиться путем перечисления застройщиком, осуществляющим их снос, причитающихся гражданам сумм за принадлежащие им жилые дома, строения и устройства, плодово-ягодные насаждения и посевы во вклады в сберегательных кассах, при наличии письменных заявлений граждан и согласовании данного вопроса застройщиком с управлением сберкасс о таком перечислении.

Денежные чеки и поручения застройщиков на перечисление средств с их счетов в сберегательные кассы во вклады принимаются учреждениями банков к исполнению при получении решений комиссий, утвержденных исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов, об оценке сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов в пределах сумм оценки, установленных этими решениями, а также при предъявлении решения о сносе жилых домов органов, указанных в п.1.2 настоящей Инструкции.

3.9. Снос жилых домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, производится застройщиком за свой счет.

Владельцы жилых домов, строений и устройств заблаговременно (т.е. не позднее чем за 6 месяцев до сноса) ставятся в известность в письменной форме застройщиком, которому отведен земельный участок, о времени начала сноса этих домов и строений.

3.10. В случае выплаты владельцам стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств застройщик принимает от них сносимые строения и одновременно передает по акту строительной организации для разборки и сноса. С момента принятия жилых домов, строений и устройств под разборку строительная организация несет ответственность за сохранность материалов, конструкций и оборудования, полученных от разборки.

Материалы и конструкции, полученные от разборки жилых домов, строений и устройств, с согласия застройщика могут быть использованы подрядной организацией на данном строительстве. Реализация неиспользованных строительной организацией материалов и конструкций осуществляется застройщиком. Освобождение строительной площадки от нереализованных и неиспользованных материалов и конструкций, получаемых от разборки сносимых строений, является обязанностью подрядчика.

3.11. Продажа застройщиком населению строительных материалов, получаемых от разборки сносимых домов, строений и устройств, производится по указанию и под контролем местных Советов народных депутатов, в соответствии с утвержденным Минторгом СССР и Госкомцен СССР Порядком продажи населению столярных изделий, санитарно-технического и другого оборудования и материалов, полученных при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых домов, зданий и сооружений и определения цен на эти изделия, оборудование, материалы.

3.12. Стоимость материалов, получаемых от разборки сносимых жилых домов, строений и устройств, при возможности реализации их застройщиком необходимо учитывать в возвратных суммах, которые указываются отдельной строкой за итогом сводного сметного расчета стоимости строительства.

3.13. В случае, когда собственники жилых домов, строений и устройств желают использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению, что должно быть подтверждено письменным заявлением, стоимость сносимых жилых домов, строений и устройств домовладельцам не выплачивается. Разборка жилых домов, строений и устройств, а также вывоз материалов, полученных от разборки, производится самим владельцем за свой счет в сроки, установленные застройщиком.

3.14. В тех случаях, когда подлежащие сносу жилые дома, строения и устройства застрахованы по добровольному страхованию, застройщик возмещает их владельцам сумму уплаченных платежей по добровольному страхованию этих строений из расчета 1/12 части платежа за каждый календарный месяц, оставшийся до конца действия договора страхования, указанного в страховом свидетельстве, исчисленного с момента начисления владельцу стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, получения им материалов от разборки этих домов, строений и устройств, или с момента вселения его в перенесенный на новый участок дом.

*4. Порядок и условия расчетов при переносе и восстановлении на другие земельные участки жилых домов и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности*

4.1. Перенос и восстановление на новом месте жилых домов и строений, находящихся в личной собственности граждан в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, производятся за счет средств тех государственных или кооперативных и иных общественных предприятий, учреждений и организаций (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки. В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, перенос и восстановление жилых домов и строений производятся соответствующими строительными организациями за счет средств исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов.

4.2. Жилые дома и строения могут переноситься на новое место в пределах данной местности. Перенос производится, если действуюющим законодательством допускается отвод в этой местности земельных участков для индивидуального жилищного строительства и при условии, что техническое состояние жилых домов и строений позволяет осуществить их перенос. Возможность переноса определяется в каждом отдельном случае исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов с участием заинтересованных предприятий, учреждений и организаций, а также собственников жилых домов и строений, подлежащих сносу.

При восстановлении на новом месте жилых домов и строений по договорам с организациями, осуществляющими перенос, могут быть выполнены дополнительные работы по их ремонту за счет средств собственников жилых домов и строений.

Акт о техническом состоянии домов и других строений составляется комиссией, предусмотренной п.3.3 настоящей Инструкции, с дополнительным включением в случае необходимости в ее состав представителя подрядной организации или застройщика (при хозспособе), которые должны производить работы по переносу домов и строений. Акт составляется с участием владельца подлежащих переносу дома и строений и утверждается соответствующим исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В акте приводятся следующие данные:

а) общая характеристика жилого дома и строений, подлежащих переносу, и описание конструктивных элементов по дому и строениям;

б) процент износа дома и строений по конструктивным элементам;

в) состав и объем работ по необходимому восстановительному ремонту переносимого дома и строений;

г) состав и дополнительный объем работ по ремонту переносимого дома и строений по заявке владельца (не учтенные в подпункте "в" настоящего пункта);

д) количество строительных материалов, необходимых для ремонта дома и других строений в связи с их переносом.

Акт определяет исходные данные для разработки проектно-сметной документации на перенос жилых домов и строений.

4.3. После утверждения акта за счет средств застройщика разрабатывается соответствующая проектно-сметная документация на перенос и восстановление дома и других строений на отведенном земельном участке. При этом в случае переноса дома и строений без дополнительных работ по ремонту проектно-сметная документация составляется по расцененным описям работ.

В случае, когда по желанию владельца производятся дополнительные работы по ремонту переносимого жилого дома и других строений, разработка проектно-сметной документации на эти работы осуществляется за счет средств владельца. Указанные средства владелец обязан до начала проектирования перечислить в установленном порядке на счет финансирования застройщика.

Стоимость указанных проектных работ определяется соответствующей проектной организацией по установленным нормативам.

4.4. Сметная стоимость работ по переносу и восстановлению дома и строений должна определяться в порядке, установленном для государственного капитального строительства в действующих сметных ценах.

Стоимость дополнительных работ по ремонту дома и строений, выполняемых по договору с соответствующей организацией, должна определяться в том же порядке, но с учетом разницы между действующими розничными и оптовыми ценами на строительные материалы и изделия, а также изменений в тарифных ставках работников строительных организаций. Сумма этой разницы указывается в смете на дополнительные работы по ремонту дома и строений отдельной строкой, без начисления на эту сумму накладных расходов и плановых накоплений.

Сумма разницы между стоимостью материалов и изделий по розничным и оптовым ценам вносится застройщиком в союзный бюджет на раздел 12 28 "Поступления разницы между розничными и оптовыми ценами на строительные материалы по дачно-строительным кооперативам". Внесение указанной разницы производится застройщиком при начале работ по переносу дома и строений по согласованию с соответствующим гор(рай)финотделом.

4.5. Владелец переносимого жилого дома и строений заключает с застройщиком договор, в котором предусматриваются: перечень строений, подлежащих переносу, их строительный объем, условия выполнения работ по переносу, время начала и окончания переноса.

В договоре указывается объем работ, производимых за счет собственных средств владельца, а также ответственность сторон за нарушение взятых на себя обязательств.

4.6. Причитающиеся с владельцев переносимых жилых домов и строений средства за дополнительные работы по ремонту вносятся в соответствующее учреждение банка на счет финансирования застройщика до начала производства работ.

4.7. Предприятия, учреждения, организации и исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, за счет средств которых осуществляются перенос и восстановление на новом месте жилых домов, предоставляют собственникам переносимых домов, членам их семей и другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, жилую площадь на время проведения работ по переносу и восстановлению жилых домов на новом месте, а также производят за счет своих средств перевозку имущества этих граждан к месту жительства (эти условия оговариваются в договоре, предусмотренном п.4.5 настоящей Инструкции).

4.8. Жилой дом и строения должны быть предъявлены к сдаче в эксплуатацию согласно перечню, предусмотренному договором (п.4.5 настоящей Инструкции), не позднее чем через три месяца с момента переселения владельца и его семьи, а также других граждан, постоянно проживающих в этом доме.

Расходы на перевозку инвентаря и скота и расходы по найму жилого помещения на время переноса жилого дома, определяемые исходя из действующих в данной местности ставок квартирной платы, установленных местными Советами народных депутатов, производятся застройщиком. Оплата расходов за пользование электроэнергией, горячей водой, газом, радиоточкой и телефоном производится владельцем переносимого дома за свой счет.

4.9. Владелец подлежащего переносу жилого дома и других строений, изъявивший желание своими силами перенести и восстановить на отведенном участке принадлежавший ему дом и строения, заключает с застройщиком индивидуальный договор об условиях переноса, восстановления и возмещения ему расходов по переносу и восстановлению.

Стоимость переноса и восстановления жилого дома и других строений в этом случае определяется в порядке, предусмотренном п.4.4 настоящей Инструкции.

4.10. Приемка в эксплуатацию перенесенных на новые участки домов и других строений производится приемочными комиссиями, назначаемыми исполкомами местных Советов народных депутатов, в соответствии с действующим законодательством. В состав комиссии должен быть включен владелец перенесенного жилого дома и строений.

4.11. Владельцы перенесенных на новые места жилых домов, имеющие задолженность по ссудам Госбанка СССР и Стройбанка СССР, полученным на их строительство или капитальный ремонт, продолжают погашать эту задолженность в установленном порядке.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Указанные предприятия, организации и учреждения ниже будут именоваться "застройщиком".

**Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5**

**"О некоторых вопросах, возникших в судебной практике**

**при применении Жилищного кодекса РСФСР"**

**(в редакции от 21 декабря 1993 г.,**

**с изменениями от 29 августа 1989 г., от 25 октября 1996 г.)**

2. Суды, разрешая споры, вытекающие из жилищных правоотношений, обязаны обеспечивать надлежащую защиту нарушенных прав как физических, так и юридических лиц путем своевременного и правильного рассмотрения дел.

3. При принятии искового заявления о выселении граждан по предусмотренным законом основаниям с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст.ст. 83, 91, 94, 137 Жилищного кодекса РСФСР) либо другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям (чч. 1 и 2 ст. 82; ст.ст. 95, 108, ч.2 ст. 110 Жилищного кодекса РСФСР)\*, судья обязан проверить, указано ли в заявлении конкретное свободное жилое помещение, предоставляемое выселяемым. При отсутствии такого указания судья в соответствии со ст. 130 ГПК РСФСР выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца и предоставляет ему срок для исправления недостатка заявления. В случае невыполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу.

При решении вопроса о принятии заявления о выселении с предоставлением другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным ст. 100 Жилищного кодекса, т.е. в связи с признанием ордера недействительным, следует иметь в виду, что истец должен указать в заявлении конкретное жилое помещение, предоставляемое выселяемым, только в том случае, когда на нем самом лежит обязанность по его предоставлению. Если же предоставить жилое помещение выселяемым должно другое лицо, например, когда предъявляется иск о признании ордера недействительным по мотиву выдачи его на жилое помещение, право пользования которым принадлежит другому гражданину, либо когда в суд с заявлением о признании ордера недействительным обращается прокурор в интересах другого лица, то судья не вправе требовать указания в заявлении конкретного жилого помещения для предоставления выселяемым гражданам; в таких случаях судья привлекает к участию в деле местную администрацию или предприятие, учреждение, организацию, на которых в случае удовлетворения иска должна быть возложена обязанность предоставить выселяемым другое жилое помещение.

13. При разрешении споров о выселении из занимаемого жилого помещения на время капитального ремонта дома (ст. 82 Жилищного кодекса РСФСР) необходимо выяснять, находится ли предоставляемое жилое помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта.

Если выселение нанимателей производится из домов или жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, суду следует в каждом случае проверять необходимость проведения капитального ремонта, реальную возможность собственника дома приступить к нему (например, наличие средств, материалов), а также время, в течение которого возможно выполнение ремонтных работ. В решении о выселении нанимателя и членов его семьи суду необходимо указать срок, на который выселяются ответчики.

14. Разрешая споры, связанные с переустройством, перепланировкой жилых и подсобных помещений, следует выяснять, имеется ли на это согласие не только нанимателя, но и наймодателя (ст. 84 Жилищного кодекса РСФСР) и как наиболее целесообразно произвести переустройство указанных помещений, для чего необходимо в соответствии с ч. 2 ст. 42 ГПК РСФСР привлекать к участию в деле органы жилищно-коммунального хозяйства.

Следует учесть, что в силу ст. 681 ГК РФ (п. 3) переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.

Если такой спор возник между нанимателями, проживающими в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, надлежит учитывать, что для какого-либо переустройства в этих домах необходимо не только разрешение местной администрации, но и согласие собственника дома, которому в силу ст. 209 ГК РФ принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

15. В силу ст. 86 Жилищного кодекса РСФСР суд вправе удовлетворить требование о разделе жилого помещения, если истцу в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением может быть выделено изолированное помещение, состоящее из одной или нескольких комнат (ст. 52 Жилищного кодекса РСФСР).

В случае когда одной из сторон в соответствии с приходящейся на ее долю жилой площадью можно выделить с учетом санитарных и технических требований изолированное помещение по размеру менее установленной ст. 38 Жилищного кодекса РСФСР нормы жилой площади, суд не вправе отказать в удовлетворении иска со ссылкой только на это обстоятельство, поскольку закон не исключает возможность заключения договора найма жилого помещения площадью менее 12 кв. м.

16. При рассмотрении дел о выселении в другое благоустроенное жилое помещение в случаях, когда дом, в котором проживает наниматель, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо если дом (жилое помещение) переоборудуется в нежилой (ст. 92 Жилищного кодекса РСФСР), надлежит проверять, имеется ли решение компетентного органа об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд либо о переводе жилого дома (жилого помещения) в нежилой (ст.ст. 8, 9 Жилищного кодекса РСФСР).

Судам следует также учесть, что в силу ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

17. По делам о выселении в другое благоустроенное лиц, не являющихся его собственниками, по основаниям, предусмотренным ст. 92 Жилищного кодекса РСФСР, а также в случае существенного изменения размера жилой площади, занимаемой нанимателем, или когда она не сохранилась в результате капитального ремонта (ст. 83 Жилищного кодекса РСФСР), суду следует учитывать состояние здоровья выселяемых граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства, затрудняющие пользование предоставляемым помещением.

18. При рассмотрении дел о выселении лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, по предусмотренным законом основаниям с предоставлением другого жилого помещения (например, в соответствии со ст. 108 Жилищного кодекса РСФСР) следует иметь в виду, что размер этого помещения должен быть определен таким образом, чтобы в результате выселения гражданин не становился нуждающимся в улучшении жилищных условий (п. 1 ст. 29 Жилищного кодекса РСФСР).

Необходимо также учитывать, что предоставляемое в таких случаях жилое помещение не обязательно должно соответствовать норме, по которой обеспечиваются жилыми помещениями граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий (ст. 40 Жилищного кодекса РСФСР, постановление Совета Министров РСФСР от 9 сентября 1983 г. N 427 "Вопросы, связанные с принятием Жилищного кодекса РСФСР").

19. При выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения суду необходимо тщательно проверять, отвечает ли оно требованиям ст. 96 Жилищного кодекса РСФСР, имея в виду, что отсутствие коммунальных удобств и неблагоустроенность того жилого помещения, из которого выселяется наниматель, не является основанием для предоставления жилого помещения, не соответствующего требованиям указанной нормы закона.

21. Имея в виду, что в силу ст. 108 Жилищного кодекса РСФСР некоторые категории граждан, проживающие в служебных жилых помещениях, не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, при рассмотрении дел о выселении из служебных жилых помещений необходимо также выяснять, не обладают ли ответчики льготой, предусмотренной указанной статьей.

К таким гражданам, в частности, относятся лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставившим им служебное жилое помещение, не менее десяти лет.

Поскольку закон не требует, чтобы указанный стаж работы был непрерывным, не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставившим служебное жилое помещение, в общей сложности десять лет, причем в этот стаж включается и работа по совместительству.

Требование о выселении из служебных жилых помещений в случаях, предусмотренных ст. 108 Жилищного кодекса РСФСР, не подлежит удовлетворению, если предоставляемое помещение также включено в число служебных либо является общежитием, так как выселяемый не является лицом, которому в соответствии со ст.ст. 101, 109 Жилищного кодекса РСФСР может быть предоставлено такое жилое помещение.

22. Не подлежат выселению наниматели служебных жилых помещений в домах колхозов, исключенные либо выбывшие из колхоза по собственному желанию или прекратившие трудовые отношения с колхозом, где они работали по трудовому договору, когда в составе семьи этих лиц имеются учителя, врачи и другие специалисты, работающие в сельской местности, которые в соответствии с действующим законодательством подлежат обеспечению квартирами вместе с членами их семьи.

По этим же основаниям не могут быть выселены уволившиеся из других сельскохозяйственных предприятий наниматели служебных жилых помещений в домах этих предприятий, если в составе их семьи имеются названные выше специалисты, которые в соответствии с законодательством подлежат обеспечению квартирой в сельской местности.

**Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16 августа 1984 г. N 17**

**"О применении законодательства при разрешении судами споров,**

**связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием**

**земельных участков для государственных или общественных нужд"**

При разрешении споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, в судах возникают вопросы о применении законодательства, требующие разъяснения.

Пленум Верховного Суда СССР, обсудив материалы обобщения судебной практики по указанной категории споров, постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. В случае сноса домов, находящихся в личной собственности граждан, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд (ст. 45 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик) указанным гражданам и членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются в том же населенном пункте благоустроенные квартиры по размеру, как правило, не менее занимаемого жилого помещения в доме, подлежащем сносу.

Однако, если по размеру занимаемое жилое помещение меньше, чем это предусмотрено нормой, по которой в данном населенном пункте обеспечиваются жилой площадью граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, квартиры предоставляются из расчета не менее этой нормы (ч. 2 ст. 40 ЖК РСФСР и соответствующие статьи ЖК других союзных республик).

Если размер занимаемого жилого помещения превышает установленную в республике норму жилой площади (ст. 38 ЖК РСФСР и соответствующие статьи ЖК других союзных республик), квартира предоставляется исходя из указанной нормы.

Дополнительная жилая площадь должна быть предоставлена, если собственник дома или другие проживающие в доме граждане имеют на нее право и фактически пользовались ею в сносимом доме.

При предоставлении квартир гражданам, подлежащим выселению из сносимых домов, не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов (ч. 2 ст. 23 Основ жилищного законодательства).

2. К другим гражданам, которые наряду с собственником сносимого дома и членами его семьи обеспечиваются квартирами (ст. 45 Основ жилищного законодательства), относятся проживающие в доме бывшие члены семьи собственника, наниматели и другие лица, вселившиеся в установленном порядке (по договору найма, имеющие прописку и т.п.), при условии, что дом, подлежащий сносу, является их единственным постоянным местом проживания.

3. Если дом, подлежащий сносу, принадлежит нескольким собственникам на правах общей долевой собственности, то каждый из них имеет право на получение квартиры, если им создана самостоятельная семья. Вместе с тем, когда эти собственники дома являются членами одной семьи, им может быть предоставлена одна квартира.

4. Требование собственника дома, временно в нем не проживающего, о предоставлении ему квартиры в связи со сносом дома может быть предъявлено в течение общего трехгодичного срока исковой давности.

Разрешая возникший спор по требованиям, заявленным другими гражданами, временно не проживающими в доме и не утратившими право пользования жилыми помещениями, о предоставлении им квартиры в связи со сносом дома, суды должны руководствоваться ст. 60 ЖК РСФСР и соответствующими статьями ЖК других союзных республик о сохранении жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.

5. Если собственник сносимого дома и члены его семьи обеспечены в том же населенном пункте жилым помещением менее нормы, по которой в данном населенном пункте обеспечиваются жилой площадью граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, или проживают в неблагоустроенной квартире, суд, учитывая конкретные обстоятельства, может удовлетворять их требование о предоставлении квартиры взамен занимаемого жилого помещения.

6. При разрешении споров о выселении граждан из самовольно построенных домов, подлежащих сносу в связи с отводом земельных участков для государственных или общественных нужд, судам следует иметь в виду, что если исполкомом районного, городского Совета народных депутатов до отвода земельного участка для государственных или общественных нужд не было принято решение о сносе такого дома (ст. 109 ГК РСФСР и соответствующие статьи ГК других союзных республик), указанные граждане, если они не имеют иного жилого помещения, с учетом конкретных обстоятельств могут быть выселены с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям.

См. статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ

7. Согласно ч. 1 ст. 45 Основ жилищного законодательства, собственникам сносимых домов по их выбору выплачивается стоимость дома, строений, устройств либо предоставляется право по своему усмотрению использовать материалы от разборки этих домов, строений, устройств. Судам следует учитывать, что право на указанные виды компенсации сохраняется и в том случае, когда собственник сносимого дома не проживает в нем и обеспечен жилой площадью по установленным нормам.

8. Согласно действующему законодательству (п. 3 постановления Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. N 1131 в редакции постановления Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. N 1015), снос находящихся в личной собственности жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд может быть допущен в каждом отдельном случае лишь с разрешения соответственно исполнительного комитета краевого, областного Совета народных депутатов, исполнительных комитетов Советов народных депутатов городов Москвы и Ленинграда, исполнительных комитетов Советов народных депутатов других городов республиканского (союзных республик) подчинения, Совета Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, - Совета Министров союзной республики.

Постановление СМ СССР от 15 декабря 1961 г. N 1131 утратило силу согласно постановлению СМ СССР от 26 сентября 1990 г. N 971 (СП СССР, 1990 г. N 27, ст. 132). См. постановление СМ РСФСР от 27 января 1984 г. N 29 "О возмещении гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и о порядке определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов"

Если при разбирательстве дела будет установлено, что решение о сносе дома принято некомпетентным органом, суд отказывает в иске о выселении проживающих в этом доме граждан.

9. После принятия соответствующим органом решения об отводе земельного участка для государственных или общественных нужд и прекращения права землепользования (п. 6 ст. 15 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик) собственник не вправе производить отчуждение находящегося на этом участке дома, кроме отчуждения на снос или продажи предприятиям, учреждениям, организациям, которым отведен земельный участок.

10. При решении вопроса о том, на кого должна быть возложена обязанность по предоставлению жилых помещений гражданам, проживающим в сносимом доме, судам следует руководствоваться постановлением Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. N 1131 в редакции постановления Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. N 1015. Согласно п. 4 этого постановления, при отводе земельных участков государственным или кооперативным и иным общественным предприятиям, учреждениям и организациям (кроме жилищно-строительных кооперативов) жилые помещения предоставляются этими предприятиями, учреждениями, организациями. В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд жилые помещения предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Так же разрешается вопрос и при предъявлении исков о выплате стоимости сносимых жилых домов, строений, устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов.

11. Стоимость сносимых жилых домов, строений, устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов определяется комиссиями, образуемыми исполнительными комитетами районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов. Решение комиссии утверждается соответственно исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Оно может быть обжаловано в исполнительный комитет краевого, областного, городского (в городах с районным делением) Совета народных депутатов, в Совет Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, - в Совет Министров республики, решения которых являются окончательными (пп. 7 и 8 постановления Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. N 1131 в редакции постановления Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. N 1015).

Судам подведомственны лишь иски о взыскании стоимости сносимого дома, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов в размерах, определенных названной комиссией.

Если у суда возникнут сомнения в правильности исчисления комиссией суммы денежной компенсации, он выносит определение о приостановлении производства по делу о направляет материалы для проверки правильности оценки дома, устройств, насаждений, посевов в вышестоящий исполком Совета народных депутатов, в Совет Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, - в Совет Министров республики.

12. Судам неподведомственны споры о возможности переноса жилого дома в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд и восстановлении на новом месте. Согласно действующему законодательству (п. 9 указанного постановления Совета Министров СССР), возможность переноса строения, подлежащего сносу, решается в каждом отдельном случае исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов с участием заинтересованных предприятий, учреждений и организаций, а также собственников жилых домов и строений, подлежащих сносу.

Вместе с тем в судебном порядке могут быть рассмотрены имущественные споры, возникающие при переносе домов, например, о возмещении затрат, понесенных собственником при переносе дома, перевозке вещей, о предоставлении жилой площади на время проведения работ по переносу дома.

Председатель Верховного Суда СССР В.И.Теребилов

Секретарь Пленума, член Верховного Суда СССР С.Б.Ромазин

**Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2**

**"О практике применения судами жилищного законодательства"**

**(с изменениями от 30 ноября 1990 г.)**

15. В случаях, когда выселение граждан в судебном порядке допускается только с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения (ч. 1 и 2 ст. 37 Основ жилищного законодательства), суд обязан проверить, отвечает ли предоставляемое помещение степени благоустройства применительно к условиям данного населенного пункта; при этом учитывается благоустроенность лишь в домах государственного и общественного жилищного фонда. Предоставляемое помещение должно находиться в черте этого населенного пункта в доме капитального типа. Если наниматель занимал отдельную квартиру, ему должна быть предоставлена отдельная квартира. По размеру помещение должно быть не менее того, которое занимал наниматель, включая дополнительную площадь, если он имеет на нее право и фактически пользовался ею, однако с учетом предусмотренных законодательством норм жилой и дополнительной площади (ст. 22 Основ).

При выселении из жилого помещения, размер которого меньше нормы предоставления, действующей в данном населенном пункте, выселяемому предоставляется жилое помещение с учетом этой нормы. Решая вопрос о количестве предоставляемых комнат, необходимо иметь в виду, что в силу ч. 2 ст. 23 Основ не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. Следует также учитывать состояние здоровья выселяемых граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства, затрудняющие пользование предоставленным жилым помещением.

19. При рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, а также граждан, исключенных из членов колхоза или вышедших из колхоза по собственному желанию либо прекративших трудовые отношения с колхозом, судам необходимо проверить, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым в связи с характером трудовых отношений могут быть предоставлены служебные жилые помещения. При этом следует иметь в виду, что лица, указанные в ч. 2 ст. 40 Основ жилищного законодательства, могут быть выселены лишь с предоставлением другого жилого помещения в том же населенном пункте, отвечающего санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Выселение с предоставлением другого жилого помещения производится и тогда, когда в составе членов семьи уволившегося с работы нанимателя служебного жилого помещения имеются инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте; участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей; инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц.

Если разрешается вопрос о выселении семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, следует в соответствии с действующим законодательством относить к членам таких семей иждивенцев погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родителей; супруга, не вступившего в другой брак, независимо от получения им пенсии; детей, не имеющих своей семьи или хотя и имеющих свою семью, но ставших инвалидами до достижения совершеннолетия, а также имеющих свои семьи детей, оба родителя которых погибли или пропали без вести.

В соответствии с ч. 2 ст. 40 Основ не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения одинокие лица, как наниматель, так и оставшиеся после его выбытия члены семьи с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми. К таким лицам помимо одиноких матерей, не создавших впоследствии семьи, могут быть отнесены, в частности, разведенный супруг, оставшийся проживать в помещении после выбытия из него другого супруга, овдовевший супруг, усыновитель, опекун (попечитель).

20. Не подлежат выселению из служебного жилого помещения по мотиву прекращения трудовых отношений работники, уволившиеся до отнесения занимаемого помещения к числу служебных.

21. При разрешении споров о выселении из жилых помещений в домах совхозов лиц, прекративших трудовые отношения с совхозами, необходимо иметь в виду, что если совместно с нанимателем проживает член семьи, находящийся в трудовых отношениях с совхозом, либо в составе семьи нанимателя имеются проживающие и работающие в сельской местности учителя, врачи и другие специалисты, которым в соответствии с законом может быть предоставлено жилое помещение в доме совхоза, иск удовлетворению не подлежит.

Так как помещения, предоставляемые рабочим и служащим в связи с работой в совхозе, являются служебными, к условиям пользования ими не могут применяться положения, регулирующие отношения по найму жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства.

22. Лица, проживающие в домах предприятий, учреждений, организаций, указанных в ч. 3 ст. 37 Основ жилищного законодательства, а также в служебных жилых помещениях и в общежитиях, в случае их увольнения по собственному желанию подлежат выселению из занимаемых ими помещений при отказе возвратиться на работу на предприятие, в учреждение, организацию, предоставившие жилое помещение.

Если в судебном заседании ответчик, проживавший до увольнения в служебном жилом помещении, выразил желание вернуться на работу, оно может быть учтено лишь тогда, когда возможно предоставление ему прежней или другой работы, выполнение которой будет связано с проживанием в служебном жилом помещении.

Выселение из домов предприятий, учреждений, организаций, указанных в ч. 3 ст. 37 Основ, не производится, если кто-либо из членов семьи уволившегося нанимателя состоит с наймодателем в трудовых отношениях. Наниматель не может быть выселен и из служебного жилого помещения, если кто-либо из членов его семьи состоит в трудовых отношениях с наймодателем и по характеру его работы ему может быть предоставлено служебное жилое помещение.

23. Условия, исключающие возможность выселения по основаниям, предусмотренным ч. 3 ст. 37, ч. 2 ст. 40 и ч. 2 ст. 41 Основ жилищного законодательства, принимаются во внимание судами как в случаях, когда они возникли ко времени прекращения трудовых отношений, так и после, до разрешения судом дела о выселении.

24. Рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям (ч. 3 ст. 37, ч. 2 ст. 40 и ч. 2 ст. 41 Основ жилищного законодательства), суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы (например, санитарно-эпидемиологической службы) провести обследование жилого помещения и представить заключение о его пригодности для проживания. Такое заключение оценивается в совокупности с другими доказательствами.

25. Лицам, выселяемым из домов колхозов и совхозов (ч. 3 ст. 37 и ч. 2 ст. 40 Основ жилищного законодательства), должно быть предоставлено другое жилое помещение в черте того же населенного пункта, если им является город или поселок городского типа, а в сельской местности - в пределах территории поселкового, сельского Совета либо в пределах границ хозяйства колхоза или совхоза, расположенных на территории нескольких поселковых, сельских Советов.