

## Глава 16. ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

### 16.1. Понятие и источники жилищного права

Жилищное право - это совокупность норм права, регулирующих отношения в жилищной сфере. Жилищное право, не образуя единой отрасли права, представляет собой комплексное образование, в основе которого лежит гражданско-правовое и административно-правовое регулирование жилищных отношений.

Жилищные правоотношения - это общественные отношения, урегулированные юридическим нормами, возникающими по поводу жилища, которые можно разделить на несколько групп:

- отношения по приобретению жилья в собственность путем его приватизации;
- отношения по приобретению жилья в собственность в силу договора купли-продажи, мены, дарения, аренды и др., а также в порядке наследования;
- отношения по пользованию жилыми помещениями членами семьи собственника жилого помещения;
- отношения по найму жилых помещений на основании договоров социального и коммерческого найма;
- отношения по пользованию жилыми помещениями в связи с членством в жилищном кооперативе;
- отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями (по признанию граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и предоставлении жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов; домах ЖК или ЖСК и др.);
- отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами);
- отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта помещений жилищного найма, которые носят в основном характер управленческих решений и поэтому регламентируются нормами административного, финансового, налогового, земельного права. Вместе с тем часть этих отношений, связанных с ремонтом жилых помещений, может регулироваться нормами гражданско-правового характера;
- отношения, возникающие в связи со строительством и одновременным приобретением в собственность жилого дома или части его;
- отношения, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием граждан по обеспечению жилых домов и жилых помещений водой, отоплением, электроэнергией, газом, средствами санитарной очистки и др., с учетом того, что право регулирует лишь некоторые стороны этих отношений, которые возникают в непосредственной связи с пользованием жилыми помещениями.

Метод правового регулирования жилищных отношений зависит от их юридической природы. Так, в основе правового воздействия на участников жилищных правоотношений гражданско-правового характера (например, по приобретению жилья в собственность, отношений между наймодателем и нанимателем жилого помещения и др.) лежат частноправовые методы регулирования, основанные на равенстве сторон, свободе договора, доминировании дозволений над запретами. Что же касается административно-правовых жилищных отношений (например, отношений по признанию граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, по выдаче ордера на жилое помещение для заключения договора социального найма жилья, управлению государственным или муниципальным жилищным фондом и др.), то к участникам таких отношений применяются публично-правовые (административно-правовые) средства правового воздействия, которые характеризуются неравенством сторон, субординацией, обязательностью выполнения решений власти имущих субъектов подвластными.

Систему источников жилищного права возглавляет Конституция Российской Федерации, которая, во-первых, устанавливает базовые положения для регулирования жилищных правоотношений, которыми являются право на жилище и невозможность произвольного лишения жилища (п. 1 ст. 40 Конституции РФ), а во-вторых, в пункте "к" статьи 72 относит жилищное законодательство к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, из чего следует, что жилищные отношения могут регулироваться как актами Российской Федерации, так и актами субъектов Российской Федерации. Однако с учетом того, что ряд отношений, регулируемых жилищным законодательством, одновременно представляет собой объект гражданского законодательства, которое в соответствии с пунктом "о" статьи 71 Гражданского кодекса находится в исключительном ведении Российской Федерации, субъекты Российской Федерации не могут принимать акты по вопросам гражданско-правового регулирования жилищных отношений, например, устанавливать иные,

чем содержащиеся в Гражданском кодексе, правила осуществления сделок с жилой недвижимостью. Тем самым Гражданский кодекс РФ вполне можно считать источником и жилищного права.

Среди источников жилищного права, имеющих федеральное значение, особое место занимает Закон "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года, с последующими изменениями и дополнениями (далее - Закон об основах жилищной политики) <1>, который определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

-----  
<1> Ведомости ВС РСФСР. 1993. N 3. Ст. 99.

Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года, в редакции от 28 марта 1998 года, в настоящее время действует в частях, не противоречащих Конституции РФ, Гражданскому кодексу, Закону об основах жилищной политики, иным законодательным актам федерального значения, принятым после 1993 года, и содержит весьма важные положения об обеспечении граждан жилыми помещениями и пользовании ими; управлении жилищным фондом и обеспечении его сохранности, надлежащей эксплуатации; ответственности за нарушение жилищного законодательства и др. В настоящее время ведется разработка нового Жилищного кодекса.

Вопросы приобретения права собственности на жилое помещение путем его приватизации, то есть передачи из государственной или муниципальной собственности в частную собственность постоянно проживающим в нем лицам, регулируются Законом РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" от 4 июля 1991 года в редакции Федерального закона от 11 августа 1994 года <2>. Данный нормативный акт определяет основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определяет правовые, социальные, экономические основы преобразования отношений собственности на жилье. Важнейшим его положением является установление разовой и бесплатной передачи в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

-----  
<2> Ведомости ВС РСФСР. 1991. N 28. Ст. 259; Собрание законодательства РФ. 1994. N 16. Ст. 1864.

К числу законодательных актов, регулирующих на уровне Российской Федерации жилищные отношения, следует отнести и Федеральный закон "О товариществах собственников жилья" от 15 июня 1996 года <3>, регулирующий отношения по совместному с собственниками квартир комплексу недвижимого имущества жилого дома.

-----  
<3> Собрание законодательства РФ. 1996. N 25. Ст. 2963.

Указы Президента и постановления Правительства РФ в жилищной сфере призваны конкретизировать нормы жилищного законодательства на федеральном уровне, а законодательные и подзаконные акты субъектов Федерации, как правило, содержат положения, дополняющие соответственно федеральное законодательство и нормативные акты федеральных органов исполнительной власти в жилищной сфере применительно к особенностям своей обеспеченности жилищным фондом, климатическим условиям и иным факторам.

## 16.2. Правовой режим жилищного фонда

Согласно статье 1 Закона об основах жилищной политики жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В жилищный фонд не входят дачи дачно-строительных кооперативов, садовые домики садоводческих товариществ, вагончики, используемые строителями, мотели, турбазы, дома отдыха, санатории, пансионаты и другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или

временного проживания независимо от длительности проживания в них граждан, а также самовольные постройки.

Статья 7 указанного Закона подразделяет жилищный фонд в зависимости от форм собственности на частный, государственный и муниципальный.

Частный жилищный фонд - это фонд, во-первых, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством, и во-вторых, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

Государственный жилищный фонд представлен фондом, состоящим в государственной собственности Российской Федерации, а также фондом, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации. Внутри федерального жилищного фонда и фонда субъектов Федерации имеются соответствующие ведомственные фонды, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных унитарных предприятий и учреждений, основанных на государственной форме собственности.

Муниципальный жилищный фонд - это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Закон об основах жилищной политики называет еще и общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных объединений. Однако с учетом того что общественные объединения должны регистрироваться в организационно-правовой форме общественных организаций, которые являются юридическими лицами, то общественный жилищный фонд правильнее рассматривать как разновидность частного.

В зависимости от форм использования жилых помещений жилищные фонды подразделяются на следующие: фонд социального использования, индивидуальный жилищный фонд и коммерческий жилищный фонд.

В силу статьи 12 Закона об основах жилищной политики и статьи 672 Гражданского кодекса социальный жилищный фонд представлен теми жилыми помещениями, которые находятся в государственной и муниципальной собственности и заселены на условиях договора социального найма.

Индивидуальный жилищный фонд включает жилые дома и жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и предназначенные для проживания самого собственника и членов его семьи.

Коммерческий жилищный фонд составляют жилые помещения, которые собственник (гражданин или юридическое лицо) использует для извлечения прибыли путем заключения договора коммерческого найма либо договора аренды жилых помещений.

Поскольку жилые помещения являются объектами недвижимости, право собственности и другие вещные права на жилые помещения, в том числе ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 17 июня 1997 года <4>. Вместе с тем права, возникающие из договоров коммерческого и социального найма жилого помещения, а также из членства в жилищных кооперативах, государственной регистрации не подлежат.

-----  
<4> Собрание законодательства РФ. 1997. N 30. Ст. 3594.

Весь жилищный фонд России, независимо от принадлежности, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ.

В силу положений статьи 4 Закона об основах жилищной политики граждане и юридические лица, осуществляя различные права, связанные с пользованием жилищным фондом, обязаны:

- использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

- своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам.

Лица, не выполняющие обязанности по использованию жилищного фонда, несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 16.3. Договоры найма жилого помещения

В силу договора найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 Гражданского кодекса РФ).

Действующее жилищное законодательство подразделяет договоры найма жилого помещения на социальный и коммерческий наем.

На основании пункта 1 статьи 672 Гражданского кодекса РФ в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения, из чего следует, что эти жилые дома входят в состав государственного и муниципального жилищных фондов и предназначены только для предоставления в них жилья малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Согласно статьям 10 и 28 Жилищного кодекса граждане Российской Федерации, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного, муниципального или общественного жилищных фондов. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Конституции РФ малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Право на получение жилого помещения в законе в основном связывается с требованием о постоянном проживании гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий, в данном населенном пункте. В различных городах, субъектах Российской Федерации срок постоянного проживания неодинаков и колеблется от одного года до 10 лет (например, в Москве этот срок составляет 10 лет).

Жилые помещения предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

- имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого правительством соответствующего субъекта Российской Федерации (например, в Москве на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принимаются граждане, у которых обеспеченность жилой площадью, как правило, не превышает 10 кв. м общей площади на одного члена семьи);

- проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

- проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно;

- проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений;

- проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

- проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного и общественного жилищных фондов, либо найма в домах жилищно-строительных кооперативов, либо в домах, принадлежащих гражданам, не имеющим другой жилой площади.

Кроме того, граждане могут признаваться нуждающимися в улучшении жилищных условий по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Право на получение жилых помещений имеют граждане, достигшие 18 лет, а также несовершеннолетние, которые приобрели полную дееспособность в случае вступления в брак со снижением брачного возраста (п. 2 ст. 21 Гражданского кодекса) и в порядке эмансипации (ст. 27 Гражданского кодекса).

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в силу общего правила, принимаются по их заявлению на учет по месту жительства в районной, городской, районной в городе, поселковой, сельской администрациях, ведущийся по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса право на первоочередное получение жилья имеют нуждающиеся в улучшении жилищных условий:

- инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лицам;

- Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, а также лица, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней;

- лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;

- лица, пребывавшие в составе действующей армии в период Гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизан Гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие в боевых операциях по защите Родины;

- инвалиды труда I и II групп и инвалиды I и II групп из числа военнослужащих;

- семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина по спасению человеческой жизни, по охране государственной собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая;

- рабочие и служащие, длительное время добросовестно проработавшие в сфере производства;

- матери, которым присвоено звание "Мать-героиня", многодетные семьи (имеющим трех и более детей) и одинокие матери;

- семьи при рождении близнецов;

- учителя и другие педагогические работники общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений;

- спасатели профессиональных аварийно-спасательных служб, профессиональных аварийно-спасательных формирований.

Согласно статье 37 Жилищного кодекса жилое помещение вне очереди предоставляется гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания, а также гражданам по окончании пребывания в государственном детском учреждении, у родственников, опекунов или попечителей, где они находились на воспитании, если им не может быть возвращена жилая площадь, откуда они были в детское учреждение, к родственникам, опекунам или попечителям.

Основания предоставления жилых помещений в первую очередь и вне очереди могут быть расширены законами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Вопрос о предоставлении гражданину жилого помещения решается жилищной комиссией, которая проверяет жилищные условия граждан, состоящих на учете, а также рассматривает соответствующие ходатайства администрации (и профсоюзного комитета) предприятия, учреждения или организации, не имеющих своего жилищного фонда, и подготавливает предложения. На основании решения гражданину выдается ордер на жилое помещение, который и служит документом, являющимся основанием для заключения договора социального найма жилого помещения между гражданином и жилищно-эксплуатационной организацией. "По своей юридической природе ордер на жилое помещение представляет собой особый административно-правовой документ, в котором содержится распоряжение, приказ жилищно-эксплуатационной организации предоставить гражданину, на имя которого выдан ордер, и членам его семьи в пользование для проживания жилое помещение, указанное в ордере" <5>.

-----  
<5> Седугин П.И. Жилищное право. М., 1997. С. 115.

В отличие от договора социального найма жилого помещения, заключение договора коммерческого найма не требует какого-либо административного акта и выдачи ордера.

Если договор социального найма является бессрочным, то есть заключается на неопределенный срок, то договор коммерческого найма - на срок не более пяти лет с правом пролонгации на новый срок.

Вне зависимости от вида договора найма жилого помещения наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия проживающих совместно с ним лиц, которые должны быть указаны в этом качестве в договоре найма жилья и вправе пользоваться жилым помещением наравне с

нанимателем, а также, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что они совместно с нанимателем несут солидарную ответственность перед наймодателем (сонаниматели).

Правовое положение сторон различных видов договоров найма жилого помещения с учетом положений Гражданского кодекса и Жилищного кодекса выглядит следующим образом.

Наймодатель и при социальном, и при коммерческом найме обязан передать нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении, а также осуществлять капитальный ремонт, если иное не установлено соглашением сторон в договоре коммерческого найма.

Наниматель по договору социального найма жилья вправе:

- вселять новых членов семьи в занимаемое жилое помещение, а также с согласия наймодателя поселять временных жильцов и поднанимателей;
- обменивать занимаемое жилое помещение на другое жилое помещение;
- сохранять право на жилое помещение при временном отсутствии;
- прекратить действие договора социального найма жилого помещения в одностороннем порядке путем его освобождения либо приобретения в собственность путем приватизации;
- получить другое жилое помещение в домах государственного или муниципального жилищного фонда по основаниям, указанным в законе.

Наниматель по договору коммерческого найма имеет право с согласия наймодателя поселять временных жильцов и поднанимателей, а также в любое время расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Переоборудование жилого помещения, являющегося предметом договора социального и коммерческого найма жилого помещения, допускается только с согласия наймодателя.

В круг обязанностей нанимателя по договору социального и коммерческого найма входит осуществление текущего ремонта жилого помещения, своевременная оплата квартирной платы, соблюдение правила пользования жилым помещением.

За разрушение и порчу жилого помещения, использование его не по назначению, а также нарушение прав и интересов соседей наниматель может быть выселен из занимаемого помещения без предоставления другого жилого помещения. Кроме того, договор коммерческого найма жилья может быть расторгнут по инициативе наймодателя при задолженности по квартирной плате в течение шести месяцев, если более длительный срок не установлен договором, а также непригодности жилого помещения для проживания из-за его неудовлетворительного технического или санитарного состояния.

#### 16.4. Пользование общежитиями

Общежитие - это специализированное жилое помещение, предназначенное для непродолжительного проживания граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие. Правовой режим общежитий установлен в нормах Жилищного кодекса, а также в Постановлении Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 года N 328 "Об утверждении Примерного положения об общежитиях" в редакции Постановления Правительства РФ от 23 июля 1993 года N 726 (далее - Положение).

Согласно статье 109 Жилищного кодекса под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома.

Руководители предприятий, организаций, учреждений и учебных заведений несут персональную ответственность за правильную эксплуатацию и санитарное состояние общежития, поддержание в нем установленного порядка, организацию быта проживающих и проведение воспитательной работы среди них.

В соответствии с пунктом 15 Положения администрация общежития обязана обеспечить:

- создание необходимых жилищно-бытовых условий для проживающих в общежитии;
- своевременную выдачу проживающим мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря;
- ознакомление вселяемых с правилами внутреннего распорядка, а также с правами и обязанностями проживающих в общежитии;
- надлежащее содержание жилых помещений, подъездов, vestibule, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования, а также придомовой территории;
- сохранность имущества граждан, проживающих в общежитии;
- вселение рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в общежитие в строгом соответствии с выданными им ордерами.

Администрация общежития обязана всемерно учитывать предложения общественных организаций и проживающих в общежитии граждан при осуществлении мероприятий по улучшению жилищно-бытовых условий в общежитии.

Согласно пункту 11 Положения жилая площадь в общежитии предоставляется в размере не менее 6 кв. метров на одного человека. Семьям предоставляются изолированные жилые помещения. Преимуществом на получение жилой площади в общежитии пользуются граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также передовики и новаторы производства, другие рабочие и служащие в случаях, установленных решением трудового коллектива.

Проживающие в общежитии, с одной стороны, существенно ограничены в праве распоряжаться занимаемой жилой площадью (они не вправе требовать раздела, выдела, обмена жилой площади, вселения других членов семьи, сдачи в поднаем и т.п.), а с другой - им предоставлен ряд дополнительных полномочий, связанных со спецификой проживания в общежитии (пользование мебелью, постельными принадлежностями, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения и т.п.).

Проживающие в общежитии имеют право (п. 12 Положения):

- пользоваться предоставленной жилой площадью, помещениями культурно-бытового и иного назначения, требовать обеспечения мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем общежития, коммунально-бытовыми услугами, а также сохранности принадлежащего им имущества;
- избирать и быть избранными в органы самоуправления общежития, принимать участие в их работе, вносить предложения по улучшению жилищно-бытового и культурного обслуживания проживающих в общежитиях и добиваться их реализации;
- требовать своевременной замены пришедших в негодность мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря общежития, а также устранения недостатков в жилищно-бытовом обслуживании.

Проживающие в общежитии обязаны (п. 13 Положения):

- использовать предоставленную им жилую площадь в соответствии с ее назначением;
- соблюдать правила внутреннего распорядка, пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила;
- обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, инвентарю, экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- своевременно вносить плату за пользование жилой площадью, предоставляемые коммунальные и другие услуги по установленным ставкам и тарифам;
- соблюдать правила содержания придомовой территории.

Согласно статье 110 Жилищного кодекса 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 им было предоставлено в связи с работой или учебой. Что касается работников предприятий, учреждений, организаций, поселившихся в общежитии в связи с постоянной работой, то, согласно части 2 статьи 110 Жилищного кодекса, они могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения только в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления. Если эти работники уволены по иным основаниям (например, по сокращению штатов и т.д.), то они могут быть выселены лишь с предоставлением им другого жилого помещения. В таком же порядке, то есть с предоставлением другого жилого помещения, могут быть выселены 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, и тому подобное, указанные в статье 108 Жилищного кодекса. Предоставляемое в этих случаях жилое помещение должно находиться в том же населенном пункте, отвечать санитарным и техническим требованиям.

Лица, выбывающие из общежития, обязаны сдать все числящееся за ними имущество. При недостатке его или повреждении выбывающие из общежития возмещают причиненный ущерб.

#### Контрольные вопросы

1. Понятие и источники жилищного права.
2. Назовите субъектов жилищных правоотношений.
3. Перечислите основные виды жилищных правоотношений.

4. В чем основное различие между договорами социального и коммерческого найма жилого помещения?
5. Каковы права и обязанности нанимателя жилого помещения?
6. Проанализируйте правовой режим общежитий.
7. Какие права имеет лицо, проживающее в общежитии?