# [Корякин В.М., Пешкова (Белогорцева) Х.В., Гусев А.Ю., Бондарева Э.С. Комментарий к Федеральному закону от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации". - Специально для системы ГАРАНТ, 2020 г.](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/0)

# [Глава IV. Обеспечение жизнедеятельности инвалидов (ст.ст. 13 - 32)](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/1102)

[Статья 17](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17). Обеспечение инвалидов жильем

1. Комментируемая [статья](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) посвящена регулированию общественных отношений в сфере обеспечения инвалидов жилыми помещениями. Существенные изменения в содержание рассматриваемой статьи были внесены [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138259/0) от 29 декабря 2004 г. N 199-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов РФ по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований", указанным федеральным законом комментируемая статья была изложена в новой редакции. Эта редакция статьи с некоторыми последующими уточнениями и изменениями действует и в настоящее время.

В [ч. 1](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1701) комментируемой статьи содержится отсылочная норма к законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов РФ. В частности, предусматривается, что инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов РФ.

В соответствии с Конституцией каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, 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 ([ст. 40](http://internet.garant.ru/document/redirect/10103000/40) Конституции).

Таким образом, [Конституция](http://internet.garant.ru/document/redirect/10103000/0) гарантирует малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, предоставление жилых помещений бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. Действующим законодательством на основе названной конституционной нормы создана система мер, способствующих обеспечению жильем граждан из муниципального, государственного фонда, иных жилищных фондов.

Базовым нормативным правовым актом в сфере жилищных правоотношений является, конечно, ЖК. В соответствии со [ст. 49](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/49) ЖК предоставляются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма следующим категориям граждан:

малоимущим гражданам, которые признаны в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях;

иным категориям граждан, которые определенны федеральным законом, указом Президента или законом субъекта РФ, и признаны нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным законодательством.

Комментируемым законом в соответствии с [Конституцией](http://internet.garant.ru/document/redirect/10103000/0), [ст. 49](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/49) ЖК предусмотрена особая категория граждан, которая имеет право на предоставление жилых помещений бесплатно из государственного, муниципального жилищного фонда в соответствии с установленными правилами. К этой категории граждан относятся инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Порядок обеспечения инвалидов жильем предусмотрен рассматриваемой статьей и [ст. 28.2](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/282) настоящего федерального закона. Как было уже отмечено выше, в [ч. 1](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1701) комментируемой статьи не устанавливается собственно порядок обеспечения инвалидов жильем, а делается отсылка к законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов РФ.

2. Комментируемая [статья](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) регулирует порядок обеспечения жильем только инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, которые нуждаются в улучшении жилищных условий и состоят на соответствующем учете лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Вопрос о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях урегулирован ст. 52 ЖК. В соответствии с [ч. 2](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5202) указанной статьи состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в [ст. 49](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/49) ЖК категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента или законом субъекта РФ категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства либо через МФЦ в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством порядке соглашением о взаимодействии. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Органом, осуществляющим принятие на учет, самостоятельно запрашиваются документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для принятия гражданина на учет, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе.

[Частью 7 ст. 52](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5207) ЖК установлено, что порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта РФ. В субъектах РФ приняты соответствующие законодательные акты, например:

[Закон](http://internet.garant.ru/document/redirect/21694798/0) Иркутской области от 17 декабря 2008 г. N 127-оз "О порядке ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и отдельных вопросах определения общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданину по договору социального найма";

[Закон](http://internet.garant.ru/document/redirect/27504559/0) Оренбургской области от 23 ноября 2005 г. N 2733/489-III-ОЗ "О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма";

[Закон](http://internet.garant.ru/document/redirect/8535622/0) Нижегородской области от 16 ноября 2005 г. N 179-З "О порядке ведения органами местного самоуправления городских округов и поселений Нижегородской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма".

3. Из содержания комментируемой [статьи](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) следует, что порядок обеспечения жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, дифференцируется от времени постановки их на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Датой постановки их на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, от которой зависит применение того или иного установленного порядка обеспечения жилыми помещениями, является 1 января 2005 г.

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и вставшие на учет до 1 января 2005 г., обеспечиваются жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета. В частности, [ч. 2](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1702) комментируемой статьи устанавливается, что обеспечение за счет средств федерального бюджета жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 г., осуществляется в соответствии с положениями [ст. 28.2](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/282) комментируемого закона.

Указанной статьей предусматривается, что Российская Федерация передает для осуществления органам государственной власти субъектов РФ полномочия по предоставлению мер социальной поддержки инвалидов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 г. Средства на реализацию передаваемых для осуществления полномочий по предоставлению указанных мер социальной поддержки предусматриваются в федеральном бюджете в виде субвенций (подробнее см. [комментарий](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/282) к ст. 28.2).

Следует отметить, что в [ч. 4](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1704) комментируемой статьи содержится правило о том, что определение порядка предоставления жилых помещений (по договору социального найма либо в собственность) гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учет до 1 января 2005 г., устанавливается законодательством субъектов РФ.

Так, [ст. 19](http://internet.garant.ru/document/redirect/385656/19) Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. N 29 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения" предусмотрено, что отдельные категории граждан, предусмотренные федеральным законодательством, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий и вставшие на учет до 1 января 2005 г., обеспечиваются жилыми помещениями, в том числе из жилищного фонда г. Москвы, за счет и в пределах лимита средств федерального бюджета в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством. Таким образом, в соответствии с [чч. 2](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1702), [4](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1704), комментируемой статьи, [ст. 28.2](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/282) настоящего федерального закона, [ст. 49](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/49) ЖК, ст. 19 названного выше Закона г. Москвы инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, вставшим на учет до 1 января 2005 г., проживающим в г. Москве, жилые помещения предоставляются на условиях договора социального найма из жилищного фонда г. Москвы, за счет и в пределах лимита средств федерального бюджета.

[Областным Законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/7952147/0) Ленинградской области от 7 декабря 2005 г. N 110-оз "Об обеспечении жильем некоторых категорий граждан, поставленных на учет до 1 января 2005 года" предусмотрено, что инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, наряду с другими установленным законодательством категориями граждан, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и поставленные на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до 1 января 2005 г. на территории Ленинградской области, обеспечиваются жилыми помещениями по договорам социального найма. Однако, по желанию граждан, вместо предоставления жилого помещения по договорам социального найма им может предоставляться за счет бюджетных средств Российской Федерации и бюджетных средств Ленинградской области единовременная денежная выплата на строительство или приобретение жилого помещения.

4. [Частью 3](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1703) комментируемой статьи урегулирован порядок обеспечения жилыми помещениями инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет после 1 января 2005 г.

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 г., обеспечиваются жилым помещением в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации. Таким образом, указанная категория граждан обеспечивается жилыми помещениями в соответствии с порядком, предусмотренным [ст. 49](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/49), [52](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/52) ЖК, то есть инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 года, обеспечиваются жилыми помещениями по договору социального найма в порядке очередности.

Законами субъектов РФ могут быть предусмотрены дополнительные правила по обеспечению жилыми помещениями инвалидов и семей, имеющих детей инвалидов, которые должны улучшать условия, установленные федеральным законодательством.

5. [Частью 5](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1705) комментируемой статьи предусматривается, что жилые помещения предоставляются инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, с учетом состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств.

В ЖК включены отдельные правовые нормы, предусматривающие некоторые специальные требования к жилым помещениям, в которых должны проживать инвалиды. В частности, [ст. 2](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/2) ЖК[\*(27)](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/99927) предусматривается, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах.

[Статьей 12](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/12) ЖК к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений отнесено, в том числе, установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядка обеспечения условий их доступности для инвалидов.

Кроме того, [ст. 15](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/15) ЖК предусмотрено, что порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством в соответствии с нормами ЖК и нормами других федеральных законов.

На основании [ст. 12](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/12), [15](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/15) ЖК принято [постановление](http://internet.garant.ru/document/redirect/71444830/0) Правительства от 9 июля 2016 г. N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов". Указанным постановлением утверждены Правила обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

Правила применяются к жилым помещениям, входящим в состав жилищного фонда Российской Федерации, жилищного фонда субъектов РФ, муниципального жилищного фонда, частного жилищного фонда, занимаемым инвалидами и семьями, имеющими детей-инвалидов, и используемым для их постоянного проживания, а также к общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположены указанные жилые помещения.

Правилами устанавливается, что доступность для инвалида жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, обеспечивается посредством приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида. Под приспособлением понимается изменение и переоборудование жилого помещения инвалида в зависимости от особенностей ограничения жизнедеятельности, обусловленного инвалидностью лица, проживающего в указанном помещении, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, для обеспечения беспрепятственного доступа инвалида к жилому помещению.

Правила содержат нормы об обеспечении условий доступности жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов, предусматривают требования к доступности жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме для инвалида, а также требования по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалида.

При предоставлении жилых помещений инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, органы государственной власти, органы местного самоуправления должны обеспечивать установленные требования к жилым помещениям, в которых предстоит проживать инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов.

6. В соответствии со [ст. 50](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/50) ЖК нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов. Однако федеральными законами, указами Президента, законами субъектов РФ, определяющими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, категориям граждан, установленным [ч. 3 ст. 49](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/4903) ЖК, могут быть установлены иные нормы предоставления.

Комментируемым [законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/0) также предусмотрена возможность увеличения нормы предоставления площади жилого помещения для инвалидов. Следует обратить внимание на то обстоятельство, что иные нормы предоставления по сравнению с нормами, установленными для данной местности соответствующим муниципальным органом, могут применяться только в том случае, если они установлены федеральными законами, законами субъектов РФ, а также указами Президента. Как справедливо утверждает М.Ю. Тихомиров, буквальное толкование положений [ч. 3 ст. 50](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5003) ЖК позволяет утверждать, что такие иные нормы предоставления не могут быть установлены органами исполнительной власти как федерального, так и регионального уровня. Тем более, следует считать невозможным установление органами местного самоуправления для отдельных категорий граждан специальных норм предоставления жилой площади, отличающихся от общих норм, принятых для соответствующих местностей[\*(28)](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/99928).

[Частью 6](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1706) рассматриваемой статьи предусмотрено, что инвалидам может быть предоставлено жилое помещение по договору социального найма общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека (но не более чем в два раза), при условии, что они страдают тяжелыми формами хронических заболеваний, предусмотренных перечнем, устанавливаемым уполномоченным Правительством федеральным органом исполнительной власти.

[Приказом](http://internet.garant.ru/document/redirect/70297548/0) Минздрава от 30 ноября 2012 г. N 991н "Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь" предусмотрен соответствующий [перечень](http://internet.garant.ru/document/redirect/70297548/1000) заболеваний. В это перечень включены такие заболевания, как туберкулез любых органов и систем с бактериовыделением, подтвержденным методом посева, хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями и др.

7. Комментируемой статьей установлено правило, в соответствии с которым осуществляется оплата за жилое помещение (оплата за социальный наем, а также за содержание и ремонт жилого помещения) при предоставлении жилого помещения инвалиду, семьям, имеющим детей-инвалидов, с превышением нормы предоставления площади жилого помещения. [Частью 7](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/38) рассматриваемой статьи предусмотрено, что плата за жилое помещение (плата за социальный наем, а также за содержание и ремонт жилого помещения), предоставленное инвалиду по договору социального найма с превышением нормы предоставления площади жилых помещений, определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения в одинарном размере с учетом предоставляемых льгот.

8. [Частью 8](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/170808) комментируемой статьи устанавливается требование об оборудовании жилых помещений, занимаемых инвалидами, специальными средствами и приспособлениями в соответствии с индивидуальной программой реабилитации или абилитации инвалида.

Подробнее об индивидуальной программе реабилитации или абилитации инвалида см. [комментарий](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/11) к ст. 11.

9. Инвалиды, проживающие в организациях социального обслуживания, которые предоставляют социальные услуги в стационарной форме, имеют право на получение жилого помещения. Указанное право закреплено [ч. 9](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1709) комментируемой статьи. Если такие инвалиды желают получить жилое помещение по договору социального найма, то они подлежат принятию на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой площади. Обеспечиваются эти инвалиды жилыми помещениями наравне с другими инвалидами в соответствии с установленными законодательством правилами обеспечения инвалидов жильем.

10. [Часть 10](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/39) комментируемой статьи содержит правило и об обеспечении жильем детей-инвалидов, проживающих в организациях социального обслуживания, предоставляющих социальные услуги в стационарной форме, и являющихся сиротами или оставшихся без попечения родителей, по достижении возраста 18 лет. Такие дети подлежат обеспечению жилыми помещениями вне очереди.

Однако это возможно при условии, что индивидуальная программа реабилитации или абилитации инвалида предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести ему самостоятельный образ жизни.

11. В случае помещения инвалида в организацию социального обслуживания, предоставляющую социальные услуги в стационарной форме, за ним сохраняется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемое по договору социального найма. Указанное правило закреплено в [ч. 11](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/37) комментируемой статьи. Установлен и срок, в течение которого за инвалидом сохраняется жилое помещение, - 6 месяцев.

12. [Частью 12](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1712) комментируемой статьи предусмотрено правило о заселении специально оборудованных жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемых инвалидами по договору социального найма, при их освобождении. Такие жилые помещения при их освобождении заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий другими инвалидами.

13. Рассматриваемой [статьей](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) для инвалидов, семей, имеющих детей-инвалидов, предусматриваются меры социальной поддержки в жилищно-коммунальной сфере. В частности, они имеют право на компенсацию расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50%.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг посвящена [ст. 160](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/160) ЖК, которой устанавливается, что отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Пленум Верховного Суда РФ в [постановлении](http://internet.garant.ru/document/redirect/71706202/0) от 27 июня 2017 г. N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" разъяснил, что компенсация расходов на оплату жилого помещения, коммунальных услуг - это возмещение отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, произведенных ими расходов, связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Итак, в соответствии с комментируемой [статьей](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50% предоставляется за следующие платежи в жилищно-коммунальной сфере:

плата за наем;

плата за содержание жилого помещения (плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходя из занимаемой общей площади жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов);

плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме независимо от вида жилищного фонда;

плата за коммунальные услуги, рассчитанная исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, но не более нормативов потребления, утверждаемых в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При отсутствии указанных приборов учета плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

оплата стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива - при проживании в домах, не имеющих центрального отопления.

14. Отдельным категориям инвалидов предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Такая компенсация предоставляется:

инвалидам I и II групп;

детям-инвалидам;

гражданам, имеющим детей-инвалидов.

Размер такой компенсации не может превышать 50% взноса на капитальный ремонт. Размер взноса на капитальный ремонт рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, который устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

15. [Частью 15](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/1714) комментируемой статьи установлено правило о порядке предоставления мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг. Установленные меры социальной поддержки предоставляются лицам, проживающим в жилых помещениях независимо от вида жилищного фонда, и не распространяются на установленные Правительством случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг.

Как установлено [ст. 157](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/157) ЖК, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством.

При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством.

Применение повышающих коэффициентов предусмотрено [Правилами](http://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/1000) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. [постановлением](http://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/0) Правительства от 6 мая 2011 г. N 354.

Комментируемая [статья](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) гарантирует инвалидам и семьям, имеющим детей инвалидов, предоставление мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда. Однако эти меры поддержки не распространяются на случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг, которые установлены вышеупомянутым [постановлением](http://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/0) от 6 мая 2011 г. N 354.

Рассматриваемая правовая норма была внесена в комментируемую [статью](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/17) [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/71108170/0) от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

16. [Часть 16](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/40) рассматриваемой статьи содержит норму, согласно которой инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов, имеют право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства.

Поскольку указанная правовая норма включена в статью, регулирующую вопрос об обеспечении инвалидов жильем, правоприменительная практика исходит из того, что первоочередное право инвалидов на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства связано с нуждаемостью инвалида в улучшении жилищных условий. Соответственно, как отмечается в юридической литературе, предоставление в первоочередном порядке земельного участка для индивидуального жилищного строительства следует рассматривать как меру социальной поддержки, направленную на улучшение жилищных условий лиц, нуждающихся в жилом помещении[\*(29)](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/99929).

Кроме того, гарантируя право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства для инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, законодатель, к сожалению, не урегулировал порядок реализации этого права.

Пример: К. обратилась в суд с иском к администрации г. Кирова о предоставлении вне очереди в аренду земельного участка, указав, что она является матерью несовершеннолетней А., которая является ребенком-инвалидом. Администрация г. Кирова отказала истцу в предоставлении земельного участка ввиду отсутствия нуждаемости в улучшении жилищных условий.

Как следует из материалов дела, истец является собственником квартиры общей площадью 46,7 кв. м. В указанном помещении на каждого зарегистрированного человека приходится площадь, превышающая установленную учетную норму. В соответствии с действующим законодательством истец и члены ее семьи не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Исходя из системного анализа законодательства, право на первоочередное получение земельных участков инвалидами и семьями, имеющими в своем составе инвалидов, связано с нуждаемостью граждан, относящихся к данной категории лиц, в улучшении жилищных условий.

На основании изложенного Первомайский районный суд г. Кирова решением от 3 февраля 2015 г. отказал К. в удовлетворении иска. Судебная коллегия Кировского областного суда решение суда первой инстанции оставила без изменения (см. [апелляционное определение](http://internet.garant.ru/document/redirect/134696516/0) Судебной коллегии по гражданским делам Кировского областного суда от 21 апреля 2015 г. по делу N 33-1441).

Однако некоторые исследователи выводы судов о том, что условием для предоставления земельного участка инвалиду является нуждаемость в улучшении жилищных условий, считают неверным. Так, по мнению К.Г. Пандакова и Е.А. Суховой, из буквального содержания нормы комментируемого [закона](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164504/0) следует, что земельный участок инвалиду в первоочередном порядке может быть предоставлен как для индивидуального жилищного строительства, так и для производства сельскохозяйственной продукции, отдыха на даче, а значит, для удовлетворения не только жилищных, но и иных потребностей. В этой связи следует признавать незаконным отказ инвалидам в предоставлении земельных участков на том основании, что они не представляют сведения о постановке на учет по месту жительства для улучшения жилищных условий[\*(30)](http://internet.garant.ru/document/redirect/77340706/99930).

По общему правилу предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Случаи предоставления земельных участков в собственность бесплатно указаны законодателем в [ст. 39.5](http://internet.garant.ru/document/redirect/12124624/395) ЗК, а также могут быть установлены законами субъектов РФ.

После принятия [ЗК](http://internet.garant.ru/document/redirect/12124624/0) редакция рассматриваемой правовой нормы не уточнялась. Учитывая возникающие споры в правоприменительной практике, представляется необходимым законодательно установить механизм предоставления земельных участков инвалидам. Установление права на получение земельного участка следует предусмотреть в отдельной статье настоящего федерального закона.