

Владимирский государственный университет

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО:
ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ**

Рабочая тетрадь

Владимир 2021

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО: ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ

Рабочая тетрадь

Электронное издание



Владимир 2021

ISBN 978-5-9984-1214-1

© ВлГУ, 2021

© Шумова К. А., 2021

УДК 349.444
ББК 67.404.212

Автор-составитель К. А. Шумова

Рецензенты:

Доктор юридических наук, доцент
директор Юридического института
Владимирского государственного университета
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых
О. Д. Третьякова

Кандидат юридических наук
старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин
юридического факультета
Владимирского юридического института ФСИИ России
Д. В. Долотова

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО: ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ : раб. тетрадь / авт.-сост. К. А. Шумова ; Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2021. – 91 с. – ISBN 978-5-9984-1214-1. – Электрон. дан. (1,24 Мб). – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Intel от 1,3 ГГц ; Windows XP/7/8/10 ; Adobe Acrobat Reader ; дисковод CD-ROM. – Загл. с титул. экрана.

Содержит восемь последовательно изложенных тем, образующих единую концепцию восприятия и познания жилищно-правовой сферы. Рабочая тетрадь по дисциплине «Жилищное право» включает в себя задания, направленные на определение терминов и понятий, систематизацию нормативного материала, работу с нормативно-правовыми актами гражданского, административного, жилищного законодательств.

Предназначена для студентов вузов всех форм обучения направлений подготовки 40.03.01 – Юриспруденция, 40.05.04 – Судебная и прокурорская деятельность, аспирантов юридических вузов, а также для лиц, профессионально занимающихся проблемами жилищно-правового характера.

Рекомендовано для формирования профессиональных компетенций в соответствии с ФГОС ВО.

Библиогр.: 11 назв.

ISBN 978-5-9984-1214-1

© ВлГУ, 2021

© Шумова К. А., 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ	4
ВВЕДЕНИЕ	5
Тема 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА ...	8
Тема 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. СДЕЛКИ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ОТЧУЖДЕНИЕ И ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	12
Тема 3. ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	17
Тема 4. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	21
Тема 5. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	36
Тема 6. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.....	42
Тема 7. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	70
Тема 8. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	73
ИТОГОВОЕ ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ И ПОНЯТИЙ.....	79
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	89
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	90

СПИСОК УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ



задание на определение терминов и понятий



задание на систематизацию материала



задание на составление документов



работа с материалами судебной практики



решение практических ситуаций

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Жилищное право» относится к обязательным дисциплинам вариативной части профессионального цикла основной профессиональной образовательной программы высшего образования (далее – ОПОП ВО), предусмотренным федеральным государственным образовательным стандартом по направлению 40.03.01 – Юриспруденция (далее – ФГОС).

Изучение дисциплины служит основой для профессиональной ориентации студентов при выборе направления научного исследования в рамках подготовки выпускной квалификационной работы бакалавра. Приступая к изучению дисциплины «Жилищное право», студенты должны знать конституционное, гражданское и административное право в том объеме, в котором эти отрасли права изучаются на юридических факультетах высших учебных заведений. Условием успешного освоения дисциплины является следующий уровень подготовки студента:

1. **Знать** базовые понятия жилищного права, содержание источников жилищного права и правоприменительной практики, структуру, виды и основания возникновения жилищных правоотношений, ситуативную характеристику элементов структуры жилищных правоотношений (субъекты, объекты, права и обязанности);

2. **Уметь** использовать систему знаний о жилищном праве при освоении жилищного законодательства и правоприменительной практики, понимать смысл и содержание норм жилищного права с учетом их местоположения в структуре нормативного акта и системе российского законодательства, нормативно обосновывать решение жилищно-правовых споров;

3. **Иметь представление** о том, как следует работать с нормативным материалом и правоприменительной практикой при разрешении жилищно-правовых споров.

Цель освоения дисциплины «Жилищное право» – подготовка бакалавра, обладающего набором компетенций, включающих знание, понимание и навыки в области жилищного законодательства, способного к творческому и самостоятельному осмыслению и практическому применению полученных знаний в своей профессиональной деятельности. Задача предлагаемой

дисциплины – изучение жилищно-правовых институтов во взаимосвязи и взаимодействии между собой и с нормами и институтами гражданского, административного, финансового, земельного, трудового, семейного и других отраслей российского законодательства.

В частности, для достижения указанной цели и задачи на основе изучения основополагающих законодательных актов, конституционных положений, основных принципов правового регулирования жилищных отношений, норм жилищного законодательства необходимо следующее:

- **сформировать знания** о предмете, методе, принципах и источниках жилищного права;
- **дать представление** об основаниях возникновения, изменения и прекращения прав на жилые помещения;
- **раскрыть** содержание и пределы осуществления прав на жилые помещения;
- **выработать навыки** практического использования норм жилищного права и положений теории.

Кроме того, студенты должны уметь применять полученные знания на практике, решать предложенные преподавателем задачи и казусы.

Приступая к изучению дисциплины «Жилищное право», студент должен свободно владеть основными категориями теории государства и права, отдельными положениями конституционного и административного права, общими понятиями гражданского права; хорошо знать положения законодательства о вещных правах на недвижимое имущество, общие положения об обязательствах, о некоммерческих организациях; уметь анализировать правовые нормы и практику их применения. Поэтому для освоения дисциплины обязательным является предшествующее изучение дисциплин профессионального цикла: «Теория государства и права», «Конституционное право», «Административное право», «Гражданское право», «Гражданское процессуальное право».

Изучение дисциплины «Жилищное право» позволяет уяснить особенности правового режима жилых помещений, общего имущества многоквартирного дома, особенности договорных отношений в жилищной сфере, приобрести навыки анализа жилищного законодательства и правоприменительной практики, разрешения правовых проблем и коллизий. Дисциплина необходима для успешного освоения иных дисциплин профессионального цикла, в том числе при обучении в магистратуре по программе «Договорное право».

Рабочая тетрадь по дисциплине «Жилищное право» включает в себя задания следующих видов:

- на определение терминов и понятий;
- выбор правильных вариантов ответа (тестирование);
- систематизацию материала;
- работу с нормативными правовыми актами;
- решение практических ситуаций.

Рабочую тетрадь студент распечатывает самостоятельно до начала изучения курса, предложенные задания выполняются «от руки» в ходе лекционных, практических занятий и самостоятельной работы.

Желаем успехов в учёбе!

Тема 1

ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

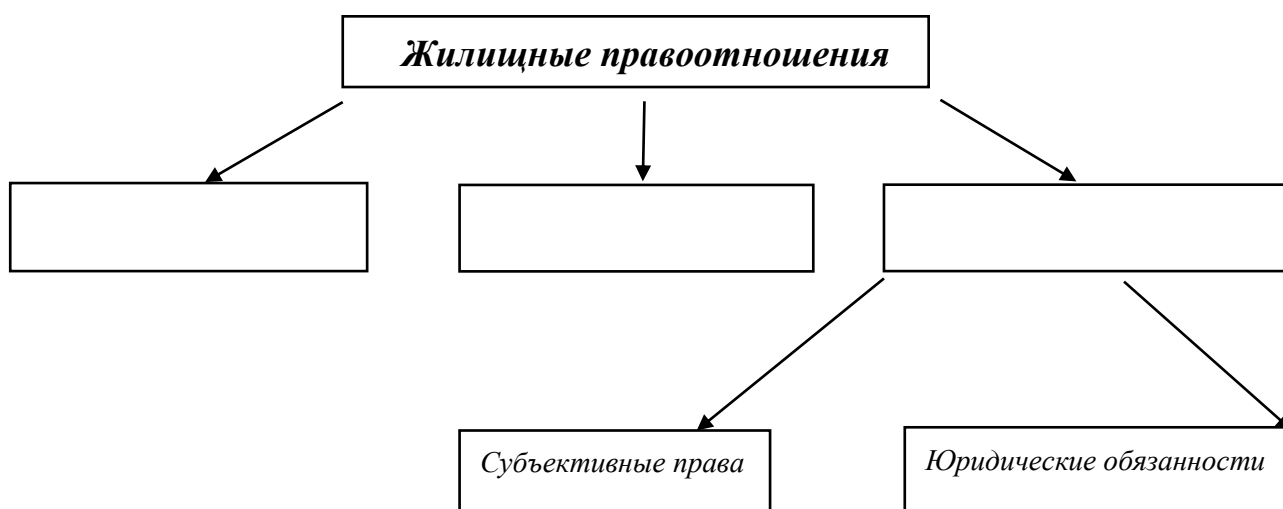
Цель занятия: уяснить понятие жилищного права, юридической науки и учебной дисциплины, объективные причины их становления и значение для подготовки юристов. Углубить и закрепить представления и знания студентов об источниках жилищного права и жилищном законодательстве, выработать навыки свободной ориентации в действующем жилищном праве.

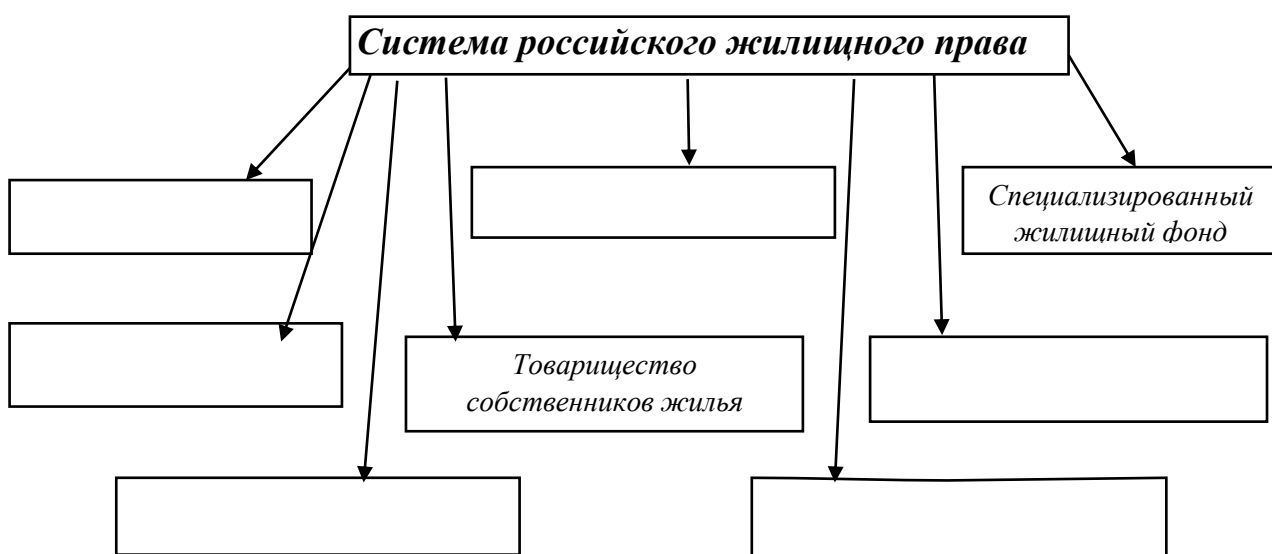
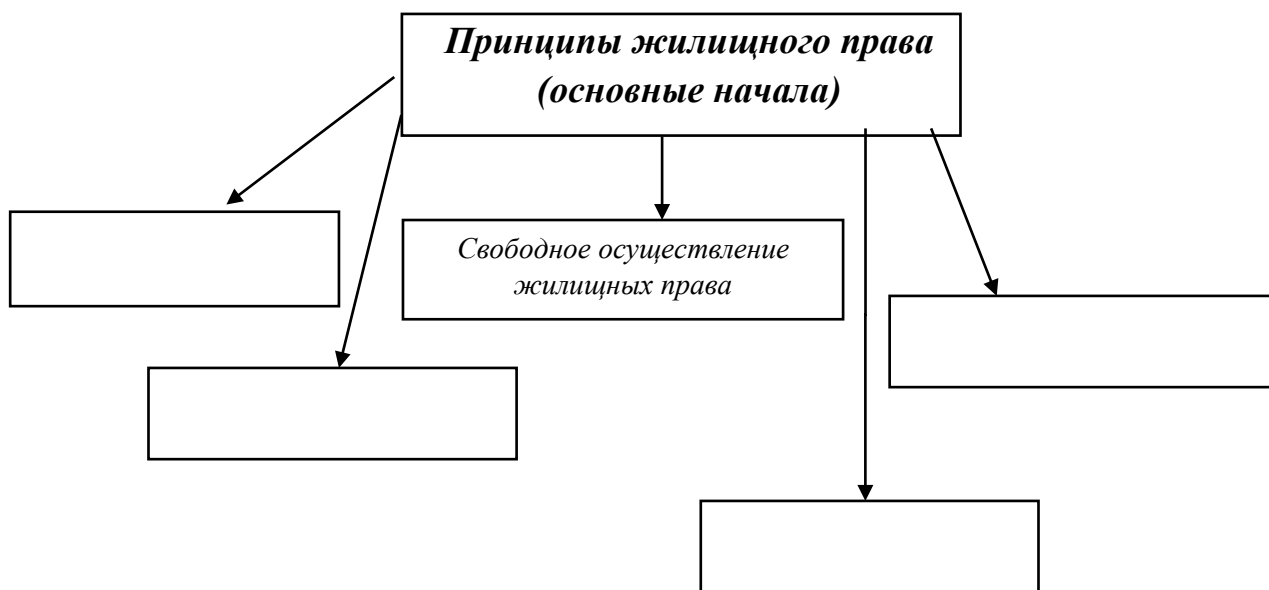
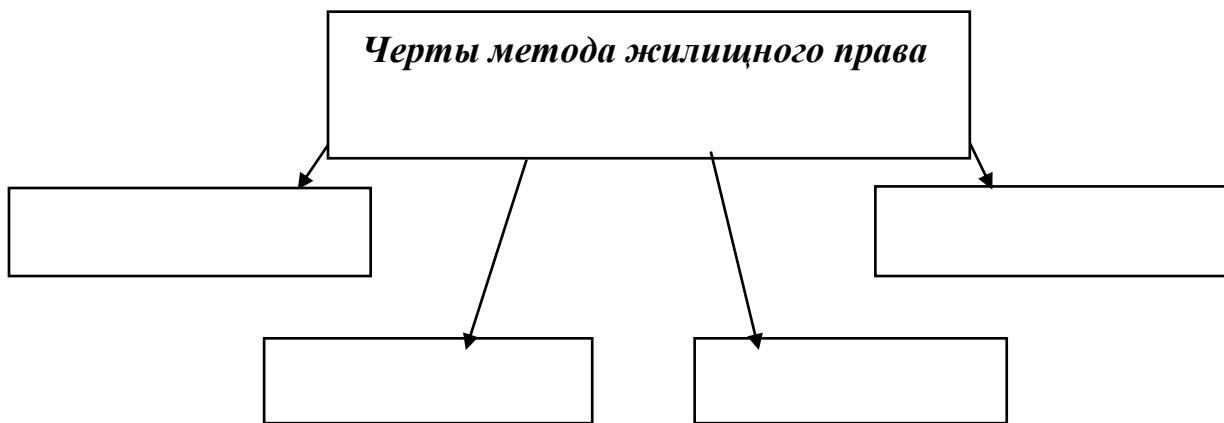


Задание 1. Дайте определение понятия жилищного права как отрасли права, науки и учебной дисциплины.



Задание 2. Составьте схемы.





Тема 2

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. СДЕЛКИ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ОТЧУЖДЕНИЕ И ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Цель занятия: закрепить теоретические знания о пользовании жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности.



Задание 1. Сформулируйте понятие и определите состав жилищного фонда, находящегося в собственности граждан.



Задание 2. Заполните таблицы:

Правовые формы возникновения собственности граждан на жилые помещения

Первоначальные титулы	Производные титулы

*Принципы приватизации жилых помещений государственного и
муниципального жилищного фонда*

Задание 3. Со ссылкой на конкретные нормы жилищного и гражданского права составьте таблицу «Гражданско-правовые сделки по приобретению жилья в собственность граждан» и дайте их общую характеристику.

Правовая норма	Название сделки	Характеристика

Задание 4. Определите и охарактеризуйте субъектный состав правоотношений по приватизации жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Составьте пакет документов, прилагаемых к заявлению гражданина о передаче в собственность жилого помещения в порядке приватизации.

Субъекты приватизации

Перечень прилагаемых документов



Задание 5. Сформулируйте определения понятий.

Право собственности граждан на недвижимость в жилищной сфере -

Приватизация жилого помещения, занимаемого гражданами по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде

Задание 6. На основании Раздела IV Закона РФ от 24.12.92 №4218–1 «Об основах федеральной жилищной политики» и Глав III, IV, V ЗК РФ от 25.10.01 раскройте порядок предоставления гражданам на основании того или иного вещного права земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов.

Задание 7. На основании Положения о создании и порядке ведения регистра жилых домов, строящихся на территориях субъектов РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 22.10.97 №1348, исследуйте цели, субъекты, состав сведений, структуру и порядок ведения регистра жилых домов, строящихся на территории Российской Федерации.

ЦЕЛИ	
-------------	--

СУБЪЕКТЫ	
СОСТАВ СВЕДЕНИЙ	
СТРУКТУРА	
ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕГИСТРА	



Задание 8. Составьте исковое заявление о признании права собственности на жилое помещение в доме, построенном в порядке долевого участия гражданина

Тема 3

ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Цель занятия: проанализировать понятие договора найма жилого помещения, определить стороны, форму, срок и другие условия данного договора.



Задание 1. Дайте определения следующих понятий:

Договор найма жилого помещения -

Временные жильцы -

Поднаём жилого помещения -

Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок -



Задание 2. Решите задачи:

1. Гражданин Лаптенко В. заключил договор найма жилого помещения с гражданкой Вдовенко В. в устной форме. В качестве совместно проживающих лиц в договор включены дочь и сестра Вдовенко В.

Через полгода после заключения договора Лаптенко В. свою квартиру продал Ловчикову А. Ловчиков А. предложил Вдовенко В. освободить квартиру.

В какой форме заключается договор найма жилого помещения?

Каковы последствия несоблюдения формы договора найма?

Правомерно ли требование Ловчикова А.?

Как следует решить дело?

2. Пучкова О. вместе со своим мужем проживала в двухкомнатной квартире, принадлежащей на праве собственности Попову А.. Между ними в письменной форме был заключен договор найма жилого помещения на два года, в котором определена плата за жилое помещение.

Через год Пучкова О. приняла решение вселить в занимаемое жилое помещение свою сестру Цветкову Е.

Каков порядок вселения поднаемателей?

Каковы отличия вселения поднаемателей и временных жильцов?

Какими нормами регулируются данные отношения?

3. Между гражданами А. и В. заключен договор найма жилого помещения – двухкомнатной квартиры по ул. Ползунова в г. Красноярске на срок 2 года. По истечении этого срока наймодатель А. обратился с требованием о выселении нанимателя В., который не согласился с этим.

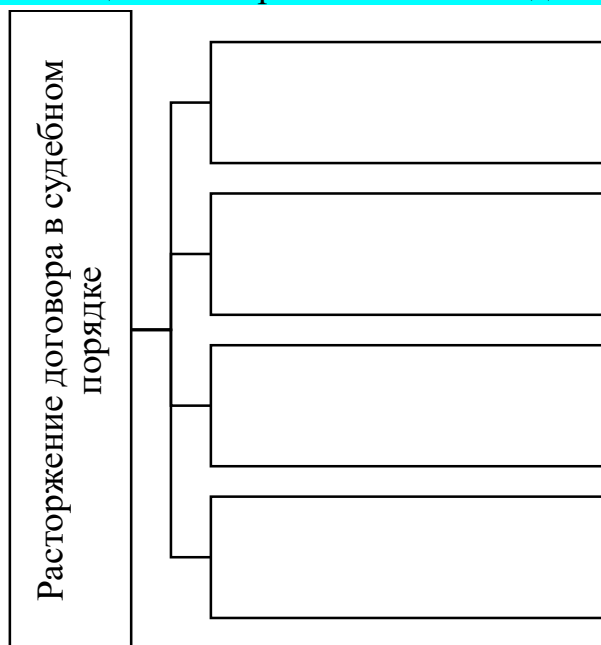
Имеет ли право наниматель на заключение договора на новый срок?

Каков порядок осуществления этого преимущественного права?

Может ли наймодатель отказаться от продления договора?



Задание 3. Заполните схему «Основания расторжения договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя».



Задание 4. Составьте договор найма жилого помещения в доме, квартире, принадлежащих гражданам на праве собственности.



Задание 5. Проанализируйте решение суда и ответьте на следующие вопросы.

Решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 22.11.2016 № 02-7443/2016

Петров обратился в суд с иском к Ивановой о взыскании денежных средств по договору найма жилого помещения. В обоснование заявленных требований указал, что между сторонами был заключен договор найма жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Гороховец, пер. Гагарина, д. 7, кв. 10. По условиям договора ответчику предоставлялась для временного проживания вышеуказанная квартира на определенный срок, с условием оплаты ежемесячно 25 000 руб., оплаты электроэнергии, холодной и горячей воды, а также услуг связи. За период съёма жилья Иванова не в полном объеме вносила арендную плату, плату за пользование коммунальными услугами и услугами связи, в результате образовалась задолженность в размере 74 713.81 руб.

В связи с невыполнением ответчиком условий договора, Петров в одностороннем порядке расторг договор аренды жилого помещения, вручив Ивановой соответствующее уведомление. После этого Иванова освободила квартиру. При осмотре квартиры Петровым было обнаружено, что квартира оставлена в ненадлежащем состоянии: в комнате были сняты обои и кусками наклеены новые, пропали карнизы и пылесос, на кухне оторваны ящики от кухонного гарнитура, смесители в ванной и кухне заменены на китайские, установлен бракованный унитаз, в коридоре сняты обои и пропала вешалка. По факту пропажи вещей истцом было подано заявление в полицию.

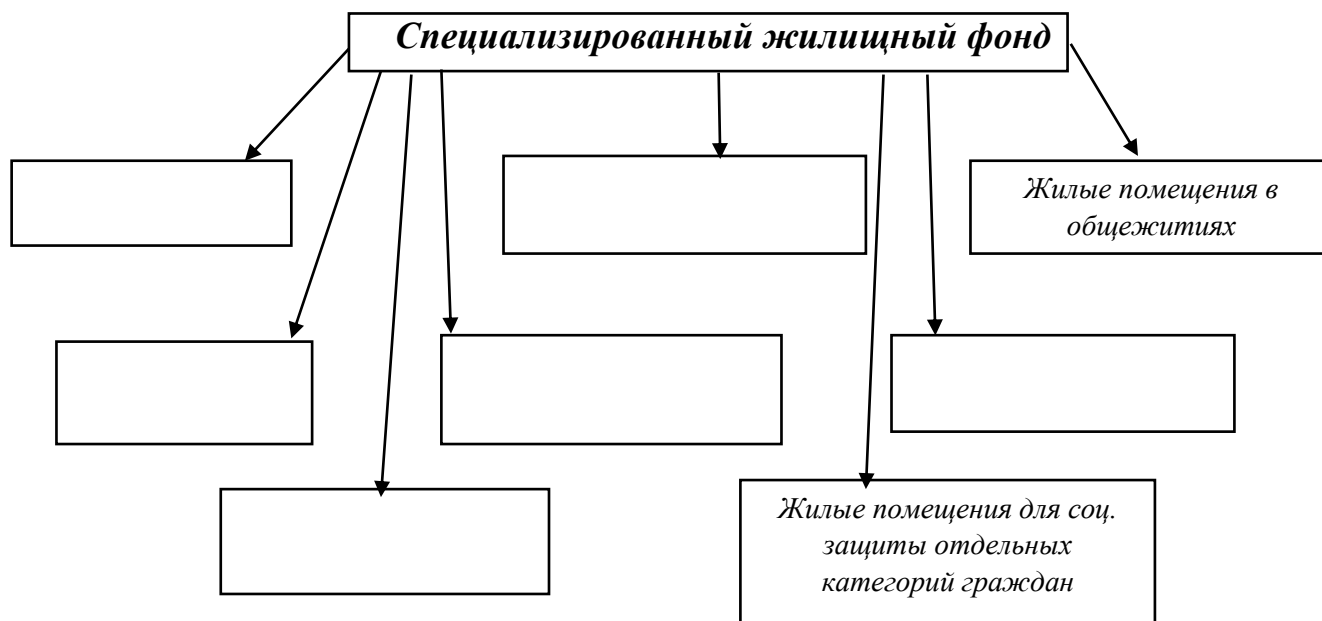
1. Предмет искового заявления (с ссылкой на ст. ГК):

2. Основания обращения Петрова в суд:

3. Содержание искового заявления:



Задание 3. Какие жилые помещения действующий Жилищный кодекс РФ относит к специализированному жилищному фонду? Составьте схему.



Задание 4. Решите следующие задачи.

1. Казанцева Галина Николаевна, проживает в общежитии, расположенном по адресу ул. Партизана Железняка 1 «А», корпус 3, комната 13. Общежитие числится на балансе ООО «Русал».

Распространяются ли нормы Жилищного Кодекса Российской Федерации на требования о выселении из общежитий, принадлежащих коммерческим организациям, если вселение имело место до 1 марта 2005 года?

Может ли коммерческая организация в соответствии с действующим законодательством иметь на балансе общежитие?

2. Гражданка Иванова Н. состоит в браке с гражданином Володиным П. В браке они имеют дочь Володину А. Володин П. на основании договора социального найма жилого помещения является нанимателем данного жилого помещения. Жена и дочь включены в договор социального найма в качестве членов семьи Володина П. В связи со сложившимися неприязненными отношениями с женой Володин П. выехал из жилого помещения к своему брату. На данный момент Володин П. около 8 месяцев не проживает в жилом помещении, участия в несении расходов по оплате коммунальных услуг не принимает, Иванова Н. самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с жилым помещением. Иванова Н. намерена снять Володина П. с

регистрационного учёта с целью исключения Володина П. из круга лиц, обладающих, правом на приватизацию жилого помещения.

Какими обладают несовершеннолетние дети при приватизации жилых помещений их родителями?

Имеет ли право Иванова снять Володина с регистрационного учёта? Подлежит ли после этого договор социального найма жилого помещения расторжению?

3.5 января 2004г. Иванова М., работник общества с ограниченной ответственностью «Пикра» вселилась в общежитие, принадлежащее данному обществу. В марте 2007г. генеральный директор ООО "Пикра" направил Ивановой М. требование о выселении из занимаемой комнаты общежития.

Распространяются ли нормы Жилищного кодекса РФ на данные правоотношения?

Определите возможные основания выселения Ивановой из общежития.

Задание 5. Сравните договор найма служебного жилого помещения и жилого помещения в общежитии.

	Основания предоставления жилого помещения	Кому может быть предоставлено	Срок договора найма жилого помещения	Основания расторжения договора найма жилого помещения
Служебное жилое помещение				
Жилое помещение в общежитии				

услуг на территории РФ», где у неё приняли документы с разъяснением, что документы будут направлены в администрацию района. Она по настоящее время не знает о результатах своего обращения. Она надлежащим образом исполняла свои обязанности по договору социального найма, который не был расторгнут, она продолжает проживать в квартире по сегодняшний день. Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности от ДД.ММ.ГГГГ № собственником квартиры является администрация Эрзинского кожууна, квартира не относится к служебному жилью. Она приобрела право пользования на вышеуказанную квартиру на основании договора социального найма и имеет право приобрести её в собственность в порядке приватизации в соответствии с положениями ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Считает, что отказ в приватизации квартиры незаконен. Просит признать незаконным отказ администрации муниципального района «Эрзинский кожуун» Республики Тыва ей в приватизации <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>; признать за ФИО26 право на приватизацию указанной квартиры; обязать администрацию муниципального района «Эрзинский кожуун» Республики Тыва заключить с ФИО26 договор бесплатной передачи в собственность в порядке приватизации указанной квартиры.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно статье 2 Закона РФ от 04 июля 1991 года № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане РФ, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных данным Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно статье 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не подлежат приватизации жилые

помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 41 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным, решается, в силу статьи 5 Вводного закона, исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения.

В соответствии со статьей 6 Закона о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Согласно статье 7 Закона о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Из реестра имущества, предназначенного для обеспечения деятельности органов местного муниципального района, утвержденного решением очередной XIV сессии Хурала представителей Эрзинскогокожууна № от ДД.ММ.ГГГГ следует, что <адрес> состоит в списке под № с назначением как служебная жилая.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права № от ДД.ММ.ГГГГ квартира, назначение: жилое, площадью № кв. м, расположенная по адресу: <адрес>, находится в собственности Администрации Эрзинскогокожууна, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ сделана запись регистрации №.

По договору социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от ДД.ММ.ГГГГ Администрацией Эрзинского кожууна (Наймодатель) ФИО26 (Наниматель) предоставлено за плату во владение и пользование пригодное для постоянного проживания изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда – однокомнатная квартира в четырехквартирном одноэтажном жилом доме с земельным участком общей площадью № кв.м., в том числе жилой № кв.м., расположенная по адресу: <адрес>, обеспечено предоставление за плату коммунальных и иных услуг, а наниматель обязалась использовать жилое помещение по назначению и своевременно вносить плату за пользование им.

Пунктом 8.1 Договора предусмотрено, что он подлежит обязательной регистрации наймодателем. Согласно п. 8.4 Договора договор вступает в силу с момента его регистрации в Отделе по имущественным и земельным отношениям Администрации Эрзинского кожууна.

Истица зарегистрирована по месту жительства в вышеуказанной квартире с ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается домовой книгой.

В соответствии с ответом главного специалиста-эксперта Миграционного пункта ПП № ММ МВД РФ «Тандинский» ФИО7 на судебный запрос, ФИО26 зарегистрирована по месту жительства на основании п. 16 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. К заявлению о регистрации по месту жительства № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО26 приложила договор социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от ДД.ММ.ГГГГ

Миграционный пункт ПП № МО МВД РФ «Тандинский» также сообщает, что предоставить информацию о регистрации по месту жительства за период с № по № гг. не представляется возможным, т.к. в адресно-справочной картотеке содержится информация по последнему месту жительства.

ФИО26 ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ обращалась с заявлениями в Администрацию Эрзинского кожууна о предоставлении спорной квартиры в собственность в порядке приватизации и письмом от ДД.ММ.ГГГГ за исх. № получила отказ со ссылкой на вынесение председателем администрации постановления о прекращении права социального найма на муниципальное жилое помещение № от ДД.ММ.ГГГГ.

Администрация городского поселения города Шагонар сообщила, что ФИО26 проживала в <адрес> и в <адрес>, в приватизации жилья в отношении вышеуказанных жилых помещений не участвовала.

Администрация Барун-Хемчикского кожууна за исх. № от ДД.ММ.ГГГГ сообщила, что в архиве администрации отсутствуют сведения об участии ФИО26 в приватизации жилья.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Тыва уведомлением № от ДД.ММ.ГГГГ сообщил, что в Едином государственном реестре недвижимости сведений о правах ФИО26 на объекты недвижимого имущества отсутствуют.

Таким образом, доказательства наличия у истца другого жилья в деле отсутствуют.

В соответствии со ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных настоящим Кодексом случаев.

Состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 ЖК РФ категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учёте по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учёт по одному из этих оснований или по всем основаниям.

В ст. 51 ЖК РФ перечислены категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

В силу ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учёт, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев.

Закон Республики Тыва от 17 февраля 2006 года № 1680 ВХ-1 «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда Республики Тыва отдельным категориям граждан по договорам социального найма» устанавливает категории граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений по договорам социального найма в домах жилищного фонда Республики Тыва, основания признания указанных граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, а также порядок предоставления им жилых помещений по договорам социального найма. Пунктом 2 статьи 4 Закона предусмотрено, что принятие граждан на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях с целью

последующего предоставления им жилых помещений жилищного фонда Республики Тыва по договорам социального найма осуществляется органом местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Республики Тыва.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (части 3 и 4 статьи 57, статья 63 ЖК РФ). Указанное решение может быть принято и иным уполномоченным органом в случаях, предусмотренных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации (пункт 6 статьи 12, пункт 5 статьи 13, части 3, 4 статьи 49 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Постановлением председателя Администрации Эрзинского кожууна № 271 от 14 сентября 2010 года утверждено Положение о жилищной комиссии Эрзинского кожууна Республики Тыва, а также состав жилищной комиссии.

В соответствии с п. 1.1. Положения жилищная комиссия Эрзинского кожууна Республики Тыва образована в целях рассмотрения вопросов о постановке на учет (снятии с учета), ведении учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, для участия в целевых жилищных программах, предоставления гражданам жилых помещений в специализированном жилищном фонде в соответствии с жилищным законодательством.

Решением внеочередной сессии Хурала представителей сумона Эрзинский Эрзинского кожууна № 22 от 13 августа 2012 года полномочия Администрации сумона Эрзинский Эрзинского кожууна по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности переданы администрации Эрзинского кожууна.

Как следует из договора социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от ДД.ММ.ГГГГ между администрацией Эрзинского кожууна (Наймодатель) ФИО26 (Наниматель) основания предоставления спорной квартиры не указаны.

Однако доводы ответчика, что это свидетельствует о том, что решения в установленном порядке о её предоставлении истцу не принималось, квартира была предоставлена ФИО26 без учета очередности граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, суд считает не обоснованными, по следующим основаниям.

В соответствии с заключением эксперта от ДД.ММ.ГГГГ, где сделан вывод, что подписи от имени ФИО62 в экземпляре № и экземпляре № Договора социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного от имени администрации Эрзинского кожууна и ФИО26, представленных на экспертизу, выполнены одним лицом, а именно самим ФИО62.

На момент предоставления спорного жилого помещения ФИО26 проживала в <адрес> менее трех лет и была зарегистрирована в доме по адресу: <адрес>.

ГБУЗ РТ «Эрзинская центральная кожуунная больница» сообщила администрации Эрзинского кожууна исх. № от ДД.ММ.ГГГГ, что ФИО26 на учёте в качестве нуждающейся в жилых помещениях не состояла.

Отдел по архитектуре и земельным имущественным отношениям администрации Эрзинского кожууна сообщил, что ФИО26 не состоит на учёте в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ.

Администрация Эрзинского кожууна не может предоставить сведения, проводилась ли жилищная комиссия по предоставлению ФИО26 спорной квартиры в связи с тем, что ранее работавший специалист по архитектуре и строительству не оставила документов.

Главный специалист отдела по вопросам сельского поселения сумон Эрзинский за исх. № от ДД.ММ.ГГГГ сообщил, что за период с № по № годы документов по жилищной комиссии нет. Ранее работавший специалист по архитектуре и строительству документов не оставила.

Таким образом, доказательств того, что к моменту предоставления истцу жилого помещения по адресу: <адрес>, она не состояла на учёте в качестве нуждающейся в жилом помещении и не обладала правом на предоставление ей жилого помещения на условиях социального найма (признание ее малоимущей, то, что она относится к иным категориям граждан, признанных по установленным Жилищным кодексом и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях) в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено, исходя из ответов ответчика все документы

отсутствуют, и их не оставили специалисты, значит они имелись, но каким то образом исчезли, доказательств обратного в суд не представлено.

Администрацией Эрзинского кожууна с истцом договор социального найма жилого помещения был заключен, имеется подпись председателя администрации и печать.

Ответчик просит признать договор социального найма недействительным в силу ничтожности. Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, не соответствующий требованиям закона, является ничтожным и в силу этого недействительным на основании части 1 статьи 166 ГК РФ. Принимая во внимание, что в соответствии с частью 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий. Однако отсутствие права пользования жилым помещением на условиях социального найма по договору от ДД.ММ.ГГГГ у ФИО26, ответчиком не доказано.

При таких обстоятельствах, суд не может признать недействительным договор социального найма, и он порождает у истца ФИО26 права приобрести спорное жилое помещение бесплатно в собственность в порядке приватизации, поскольку в соответствии со статьей 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приобрести жилые помещения в собственность вправе граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда на условиях социального найма.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что иск ФИО26 о признании незаконным отказа в приватизации квартиры, признании права на приватизацию квартиры, возложении обязанности заключить договор приватизации квартиры подлежит удовлетворению.

Истцом в доказательство подтверждения содержания жилого помещения были предоставлены квитанции.

Согласно квитанциям № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО26 произведены оплата за воду.

В соответствии со справкой МУП «Коммунальное хозяйство» муниципального района «Эрзинский кожуун Республики Тыва» № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО26, проживающая по адресу: <адрес>, не имеет задолженности за холодное водоснабжение на ДД.ММ.ГГГГ.

Из справки МУП «Коммунальное хозяйство» от ДД.ММ.ГГГГ следует, что у ФИО26 имеется задолженность в сумме № руб. за холодное водоснабжение за ДД.ММ.ГГГГ г.

Согласно справке АО «Тываэнергосбыт» ФИО26 по адресу: <адрес>, на ДД.ММ.ГГГГ не имеет задолженности.

Данными документами удостоверен факт несения истицей затрат, связанных с содержанием жилого помещения.

В соответствии со статьей 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей; из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности; в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом; из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах; вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Сам по себе факт несения затрат за фактическое пользование жилплощадью и коммунальными услугами в большем размере, не могут быть признаны убытками, так как могут быть зачислены в зачёт следующего платежа.

Согласно ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу данной правовой нормы возникновение у лица права требовать возмещения убытков обусловлено нарушением его прав.

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, причинную связь между нарушением права и возникшими убытками.

Отказ в приватизации спорного жилого помещения ФИО26 получен в виде письма от ДД.ММ.ГГГГ за исх. №.

Согласно чеку-ордеру от ДД.ММ.ГГГГ на № руб., извещениям от ДД.ММ.ГГГГ на № руб., от ДД.ММ.ГГГГ на № руб., от ДД.ММ.ГГГГ на №

руб., ФИО26 внесла в бюджет администрации Эрзинского кожууна платежи за аренду земельного участка, то есть ранее получения отказа в приватизации.

Таким образом, отказывая в удовлетворении требований о взыскании убытков, суд приходит к выводу об отсутствии оснований полагать, что заявленные убытки истец понесла по вине ответчика в связи с отказом в приватизации спорного жилого помещения, и не установил оснований для возложения ответственности на Администрацию Эрзинского кожууна. Причинно-следственная связь между внесенными платежами за аренду земельного участка и отказом Администрацию Эрзинского кожууна в приватизации спорного жилого помещения истцом не доказана.

Разрешая встречный иск Администрации муниципального района «Эрзинский кожуун» Республики Тыва к ФИО26 о признании договора социального найма недействительным в силу ничтожности, признании договора социального найма расторгнутым, выселении из муниципального жилья без предоставления другого жилого помещения, о возложении обязанности незамедлительно освободить квартиру, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент совершения оспариваемых сделок, сделка недействительна по основаниям, установленным этим кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе (абзац второй пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (части 3 и 4 статьи 57, статья 63 ЖК РФ). Указанное решение может быть принято и иным уполномоченным органом в случаях, предусмотренных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации (пункт 6 статьи 12, пункт 5 статьи 13, части 3, 4 статьи 49 ЖК РФ).

В п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснено, что поскольку недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и она недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК РФ), то в случае признания недействительным решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма признается недействительным также и заключенный на основании данного решения договор социального найма, а лица, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него в ранее занимаемое ими жилое помещение, а в случае невозможности выселения в ранее занимаемое жилое помещение им исходя из конкретных обстоятельств дела может быть предоставлено жилое помещение, аналогичное ранее занимаемому (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

Поскольку факта признания недействительным решения о предоставлении ФИО26 жилого помещения по договору социального найма не было признано недействительным, то также и заключенный на основании данного решения договор социального найма не может быть признан недействительным, а при признании указанных актов недействительными лица, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него в ранее занимаемое ими жилое помещение и может быть предоставлено жилое помещение, аналогичное ранее занимаемому.

Выше судом было установлено наличие у ФИО26 совокупности условий, предусмотренных жилищным законодательством и обуславливающих возникновение у нее права на получение жилого помещения на условиях социального найма.

Таким образом, учитывая, что спорное жилое помещение предоставлено ФИО26 законно, в связи с чем заключенный с ФИО26 договор социального найма в отношении спорной квартиры не может являться недействительным по основанию ничтожности. О том, что ФИО26 не признана малоимущей, на учёте как нуждающаяся в улучшении жилищных условий не состояла и не состоит, доказательств истец по встречному иску не представил, указав, что Администрация Эрзинского кожууна не может предоставить сведения, проводилась ли жилищная комиссия по предоставлению ФИО26 спорной квартиры в связи с тем, что ранее работавший специалист по архитектуре и строительству не оставила документов, а также, что за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ годы документов по жилищной комиссии нет. Ранее работавший специалист по архитектуре и строительству документов не оставила.

Исходя из вышеизложенного, требование Администрации Эрзинского кожууна к ФИО26 о признании договора социального найма недействительным в силу ничтожности, не подлежит удовлетворению.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198, 199 ГПК РФ, суд решил:

Исковые требования ФИО26 к Администрации муниципального района «Эрзинский кожуун Республики Тыва» о признании незаконным отказа в приватизации квартиры, признании права на приватизацию квартиры, возложении обязанности заключить договор приватизации квартиры, возложении обязанности возместить убытки, удовлетворить частично.

Признать незаконным отказ Администрации муниципального района «Эрзинский кожуун Республики Тыва» ФИО26 в приватизации квартиры, расположенной по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №.

Признать за ФИО26 право на приватизацию квартиры и возложить обязанность на Администрацию муниципального района «Эрзинский кожуун Республики Тыва» заключить договор о бесплатной передаче в собственность (приватизации) квартиры, расположенной по адресу: <адрес>

В удовлетворении иска ФИО26 к Администрации муниципального района «Эрзинский кожуун Республики Тыва» возложении обязанности возместить убытки, отказать.

Тема 5

ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Цель занятия: *определить круг лиц, на которых возлагается обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка платы за жилое помещение, а, так же, проанализировать структуру платы за жилое помещение. Проанализировать понятие управления многоквартирным домом.*



Задание 1. *Дайте определения следующих понятий:*

Плата за жилое помещение -

Коммунальные услуги -

Управление многоквартирным домом -

Договор управления многоквартирным домом -

Задание 2. *Определите круг лиц, на которых возлагается обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги*

1.

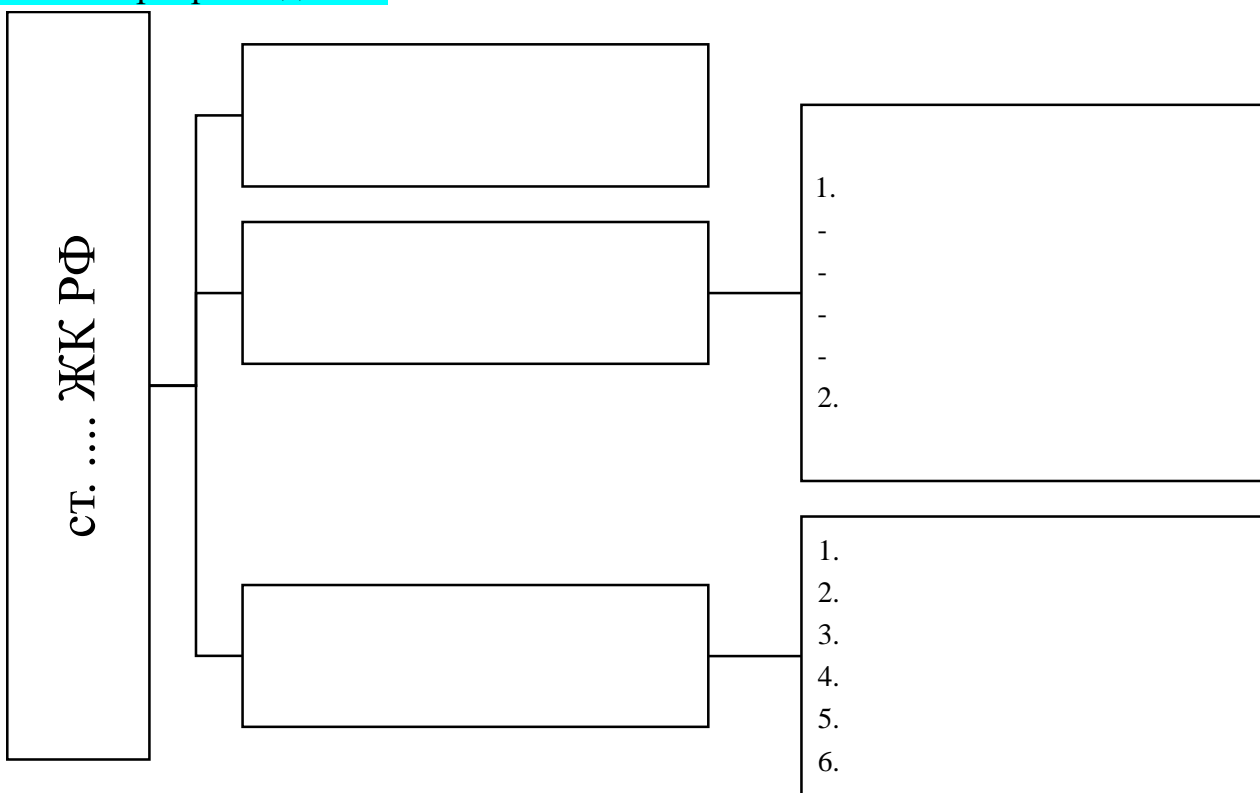
2.

3.

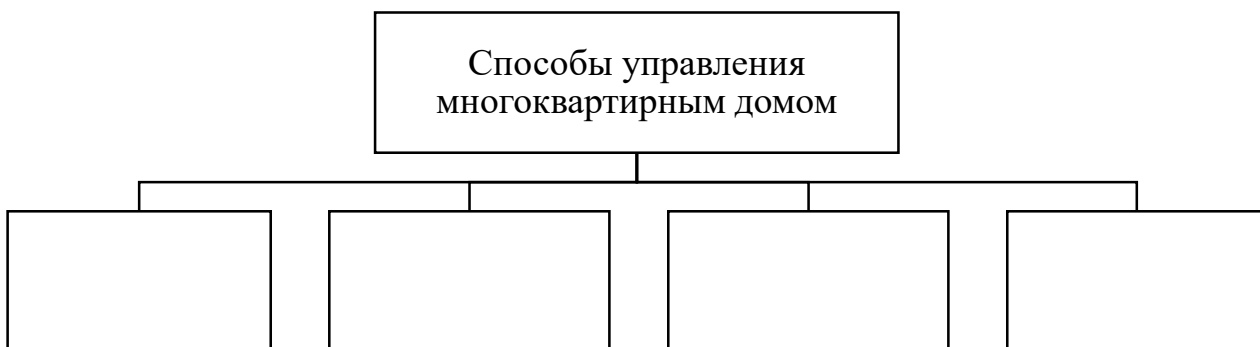
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.



Задание 3. Заполните схему «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников помещения в многоквартирном доме».



Задание 4. Заполните схему.



Задание 5. Заполните таблицу.

ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		
	<i>Особенности</i>	<i>Статья ЖК РФ</i>
Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.		
Размер платы за жилое помещение.		
Размер платы за коммунальные услуги.		
Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.		
Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.		



Задание 6. Решите следующие задачи.

1. Попов проживает в собственной квартире в многоквартирном доме. В этом доме создано ТСЖ, которое управляет домом, в частности, заключает договоры непосредственно с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении коммунальных услуг. Попов не является членом ТСЖ.

Попов обратился непосредственно в ресурсоснабжающую организацию для заключения с ним договора о предоставлении коммунальных услуг. В

ресурсоснабжающей организации ему отказали в заключении договора, сославшись на то, что в его доме создано ТСЖ, и между данной организацией и ТСЖ заключен договор о предоставлении коммунальных услуг данному дому.

Попов обратился в суд с иском о понуждении заключения договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Как следует решить дело?

2.Иванов Г.П. 14.12.2019 г. обратился в Департамент планирования и развития территории г. Перми администрации г. Перми (далее - Департамент) с заявлением о переводе помещения - квартиры № 44, расположенного на первом этаже жилого дома № 51а по ул. Комсомольский проспект г. Перми, из жилого в нежилое помещение для открытия ортопедического салона.

Приказом департамента № 386-п, указанное помещение общей площадью 55,8 кв. м, было переведено из жилого помещения в нежилое при условии проведения работ по реконструкции в соответствии с проектом. Проектом реконструкции помещения кв. № 44 предусмотрено выполнение следующих работ: установка отдельного входа, крыльца входа, пандуса, тротуара из асфальтобетона, установка бортового камня, устройство газонов, урны для мусора, организации автостоянки. Данные работы предполагают занятие части земельного участка и уменьшение общего долевого имущества.

При этом ТСЖ «Центр» жилого дома № 51а по ул. Комсомольский проспект г. Перми об издании данного приказа извещено не было, и соответственно согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на переоборудование жилого помещения в нежилое отсутствовало.

Посчитав, что данный приказ не соответствует требованиям жилищного и градостроительного законодательства и влечет нарушение прав собственников имущества многоквартирного жилого дома, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением

Необходимо ли согласие граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома, для перевода жилого помещения в нежилое, если такое переоборудование сопровождается занятием части земельного участка, относящегося к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме?



Задание 7. Проанализируйте решение суда и ответьте на следующие вопросы:

Решение Волжского районного суда г. Саратова от 29.05.2020 № 2-696/2020

Истец общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Соколовогорская ЖЭК» (далее - ООО «УК Соколовогорская ЖЭК») обратилось в суд с иском к ФИО4, ФИО3, ФИО1 о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

В обоснование заявленных требований с учетом уточнений, данных представителями истца в судебных заседаниях, указано, что ООО «УК Соколовогорская ЖЭК» осуществляет управление многоквартирным домом № 8 по адресу: <адрес>.

Как следует из материалов дела, ответчик ФИО4 является нанимателем квартиры в доме № 8 по адресу: <адрес> по договору социального найма. В вышеуказанной квартире вместе с ФИО4 зарегистрированы и проживают члены его семьи ФИО3, ФИО1, ФИО8 (2014 года рождения). Факт регистрации указанных лиц в <адрес> также подтверждается справкой формы № 6786, составленной ООО «Соколовогорская ЖЭК».

Согласно сведениям отдела адресно-справочной работы Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Саратовской области ФИО4 зарегистрирован в вышеуказанной квартире с 12 ноября 1985 года, ФИО3 с 13 декабря 2000 года, ФИО1 13 августа 2010 года.

Ответчики ФИО4, ФИО3, ФИО1 обязаны нести расходы по содержанию жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, оплачивать коммунальные услуги. Однако, ответчики не исполняют данной обязанности надлежащим образом. За период с 01 апреля 2015 года по 31 марта 2016 у ответчиков имеется задолженность по оплате предоставленных жилищно-коммунальных услуг в размере 32 650 руб. 58 коп.

Истец просит взыскать задолженность по состоянию на 05 февраля 2020 года за период с 01 апреля 2015 года по 31 марта 2016 года в размере 32 650 руб. 58 коп., пени в размере 22 629 руб. 23 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 872 руб. 34 коп.

1. Предмет заявления (с ссылкой на ст. ЖК РФ):

2. Основания обращения ООО «Соколовогорская ЖЭК» в суд:

****Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»***

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации давать разъяснения о порядке применения Правил, утвержденных настоящим постановлением. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2014 № 230)

Председатель Правительства
Российской Федерации

Д. Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства Российской Федерации
от 15 мая 2013 г. № 416

ПРАВИЛА

осуществления деятельности

по управлению многоквартирными домами

I. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме;

б) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее соответственно - товарищество, кооператив);

в) управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

д) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - застройщик - управляющая организация).

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень).

II. Стандарты управления многоквартирным домом

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости); (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 31 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в

электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных; (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания; (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных

законодательством Российской Федерации); (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

III. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5. Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

6. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

7. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

8. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

IV. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания

9. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее - аварийно-диспетчерская служба). (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме положения об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), или заключается договор об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы с организацией, осуществляющей такую деятельность. (В редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 25.12.2015 № 1434; от 27.03.2018 № 331)

10. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных

договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. (С 1 марта 2019 г. в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

11. Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации обеспечивает:

контроль загазованности технических подполий и коллекторов;

громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

12. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

13. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;

локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;

ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

При этом собственник или пользователь помещения в многоквартирном доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления аварийно-диспетчерская служба также информирует орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Работа аварийно-диспетчерской службы должна осуществляться в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, направленными на обеспечение тишины и покоя граждан. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями настоящих Правил.

14. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда

законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

15. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляют в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 25.12.2015 № 1434)

16. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 25.12.2015 № 1434)

17. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) и с использованием в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора. (С 1 марта 2019 г. в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

171. При поступлении заявки аварийно-диспетчерская служба выясняет причины, характер обращения и принимает оперативные решения о взаимодействии с иными аварийно-ремонтными службами. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе. Аварийно-диспетчерская служба организует исполнение поступившей заявки в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил. (Дополнен с 1 марта 2019 г. - Постановление Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

172. При регистрации заявки аварийно-диспетчерская служба сообщает собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме, обратившемуся с заявкой, ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки. (Дополнен с 1 марта 2019 г. - Постановление Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

173. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Сотрудники аварийно-диспетчерской службы, осуществляющие выезды для исполнения заявок, должны быть обеспечены необходимыми средствами, в том числе оборудованием и материалами, для исполнения заявки. В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в помещение в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии,

имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

174. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием инструментов фотофиксации, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок. Результаты контроля вносятся в журнал учета заявок или государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе. (Дополнен с 1 марта 2019 г. - Постановление Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

V. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования

18. В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом. Такое уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331)

19. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с

управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

20. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

21. В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

22. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте

передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

23. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

VI. Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулированием

24. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия) прекращено или она аннулирована, дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, или в случае, предусмотренном частью 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, выбранной без проведения открытого

конкурса. Если способ управления многоквартирным домом был изменен, дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала реализации нового способа управления.

25. Управляющая организация в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии прекращено или лицензия аннулирована, передает лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, по отдельному акту приема-передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, технические средства и оборудование, а также документы и информацию, указанные в подпунктах "д" и "д-1" пункта 18 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124, пункте 56-1 и подпункте "б" пункта 57 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354. (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090)

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на день передачи сведения.

26. Договоры управляющей организации с организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и организациями, осуществляющими проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, прекращаются одновременно с прекращением договора управления многоквартирным домом в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована.

VII. Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом

27. Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в

многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации). Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация.

28. Представительство управляющей организации предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.

29. Управляющая организация раскрывает в соответствии с разделом VIII настоящих Правил информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.

30. Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

При осуществлении записи на прием сотрудник представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме.

Результат приема фиксируется в журнале личного приема.

VIII. Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом

31. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация, она обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации;

адрес местонахождения управляющей организации;

контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;

режим работы управляющей организации.

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета;

информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги,

и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе отдельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления отдельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце шестнадцатом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной

срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

32. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет товарищество или кооператив, они обязаны раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации,

предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или кооператива или работник, на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

33. Управляющая организация, товарищество, кооператив не вправе ограничивать доступ к раскрываемой информации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также обязаны обеспечить сохранность раскрываемой информации в местах ее размещения, предусмотренных настоящими Правилами.

Носитель с информацией, утратившей свою актуальность, хранению не подлежит.

34. Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 настоящих Правил. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 настоящих Правил, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), и по предусмотренным пунктом 35 настоящих Правил каналам связи;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;

иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.

35. Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если

услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

36. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

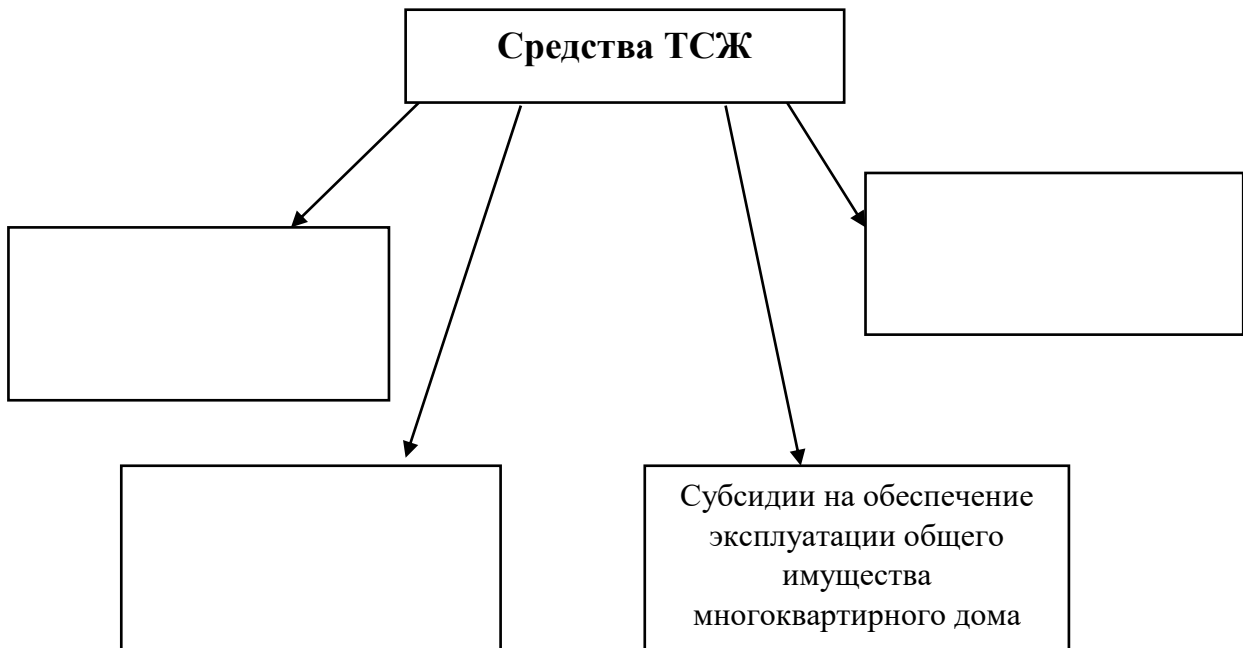
37. Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). Управляющая организация, товарищество или кооператив может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения).

38. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации.

Задание 6. Определите пакет документов, необходимых для государственной регистрации ТСЖ.



Задание 8. Составьте схему. Дайте пояснение каждой категории



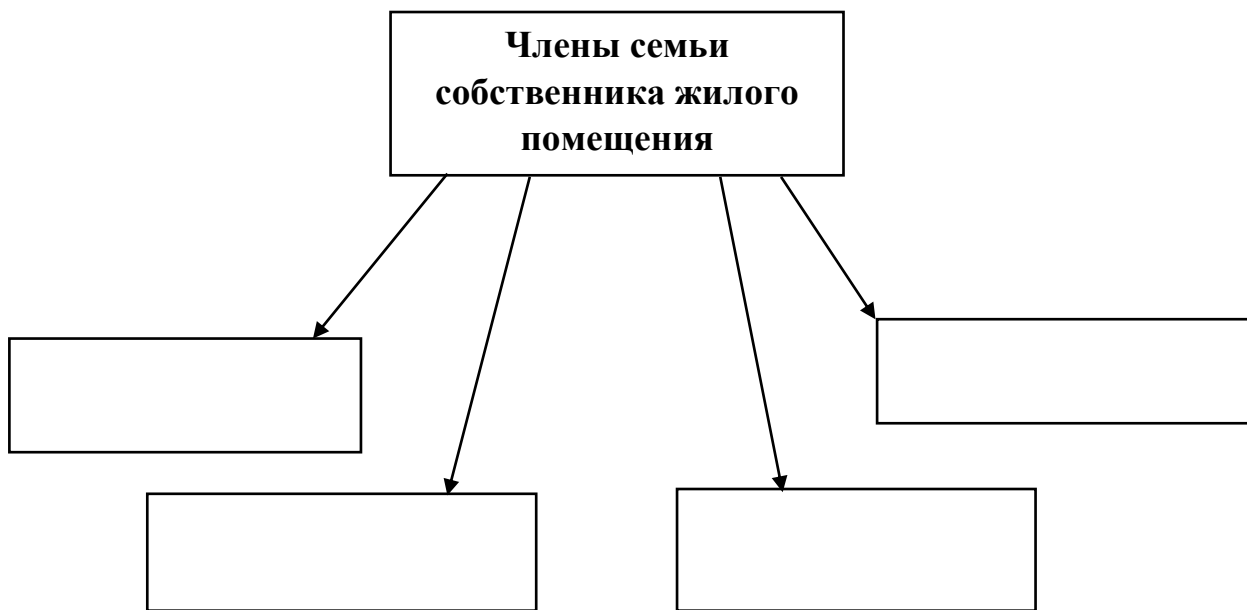
Тема 7

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Цель занятия: определить понятие члены семьи собственника, а также их права и обязанности.



Задание 1. Составьте схему.



Задание 2. Опишите порядок вселения членов семьи собственником жилого помещения.

Задание 3. Заполните таблицу, опираясь на нормы жилищного законодательства.

ЧЛЕНЫ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ		
Права	Обязанности	Ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением

Задание 4. Укажите, какими жилищными правами наделены несовершеннолетние дети в следующих случаях:

Если родители ребёнка состоят в зарегистрированном браке:

Если родители ребёнка разведены:

Если родители ребёнка состоят в зарегистрированном браке, но проживают раздельно:

Задание 5. Опишите случаи, при которых за бывшим членом семьи собственника сохраняется право пользования жилым помещением собственника.



Задание 6. Составьте исковое заявление о вселении в жилое помещение от имени члена семьи собственника.

Тема 8

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Цель занятия: Уяснить условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение, а также порядок перевода. Проанализировать порядок и условия перепланировки и переустройства жилого помещения.

Задание 1. Перечислите условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение.

Жилое помещение в нежилое:

Нежилое помещение в жилое:



Задание 2. Дайте определения следующих понятий и определите их соотношение:

Переустройство -

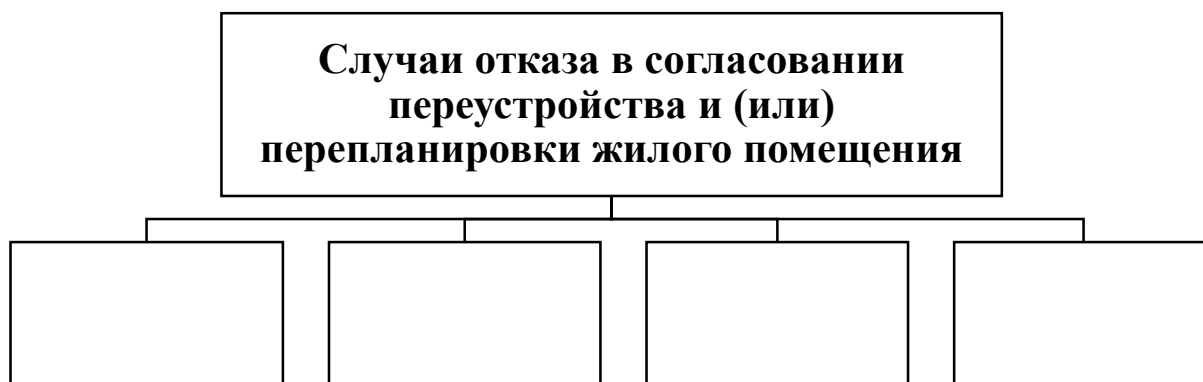
Перепланировка -

Реконструкция -

Соотношение:



Задание 3. Заполните схемы



Задание 4. Определите перечень документов, подаваемых собственником в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме

-
- 1.
-
- 2.
-
- 3.
-
- 4.
-
- 5.
-
- 6.
-



Задание 5. Решите задачи.

1. Индивидуальный предприниматель Хохлов А.Ф. обратился в Администрацию г, Обнинска с заявлением о перевод объекта - квартиры № 4, расположенной по адресу: г, Обнинск, ул. Гагарина, дом № 5 из жилого в нежилое с целью открытия стоматологического кабинета.

Хохлов А.Ф. представил уполномоченному органу пакет документов согласно перечню, установленному ст. 23 ЖК РФ.

Согласно проекту перепланировки жилой квартиры, Хохлова А.Ф. под стоматологический кабинет, предоставленному уполномоченному органу изменению подвергаются несущие ограждающие конструкции данного жилого многоквартирного дома (выпиливание проема размером 850x2070 в стеновой панели В8-2, а также пристройка крыльца и козырька над входом).

Кроме того, установление отдельного входа связано с изменением режима пользования части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Собственниками жилья в доме, где расположена квартира, принадлежащая ИП Хохлову А.Ф. образовано товарищество собственников жилья «Кристалл». К компетенции общего собрания ТСЖ "Кристалл" отнесено принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

После рассмотрения вышеуказанного заявления Администрация города Обнинска вынесла Постановление об отказе предпринимателю Хохлову А.Ф. в переводе жилого помещения в нежилое.

Правомерно ли решение Администрации?

2. Индивидуальному предпринимателю на праве собственности, подтвержденном свидетельством о государственной регистрации принадлежит квартира в жилом доме. Для перевода данной квартиры в нежилое помещение предприниматель направил в Администрацию города заявление о переводе

вышеуказанной квартиры в нежилое помещение под магазин непродовольственных товаров, приложив к нему следующие документы: нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права собственности предпринимателя на указанную квартиру; технический паспорт квартиры; поэтажный план дома; проект перепланировки и переустройства квартиры; копию лицевого счета; выписку из домовой книги; заключение пожарной части; заключение о возможности перепланировки вышеуказанной квартиры; экспертное заключение ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Н. области. Рассмотрев данное заявление и документы, Администрация города отказала предпринимателю в переводе в нежилое помещение квартиры в жилом доме, мотивируя тем, что индивидуальный предприниматель самовольно без разрешительных документов произвел перепланировку квартиры, в том числе оборудовал дверной проем (доступ к нежилому помещению) и выполнил отделку части фасада существующего здания с размещением рекламы.

Не согласившись с решением Администрации города, предприниматель обратился в суд с заявлением о признании незаконными действий Администрации города, выраженных в отказе в переводе квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение.

Какое имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности?

Какие документы в данном случае необходимо представить предпринимателю в орган местного самоуправления в целях получения разрешения на перевод жилого помещения в нежилое?

Какое решение должен вынести суд?



Задание 6. Проанализируйте решение суда и ответьте на следующие вопросы:

Решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 09.08.2017 № 2а-15334/17

Туголуков А.В. обратился в суд с административным иском к администрации муниципального образования город Краснодар о признании отказа в согласовании перепланировки и переустройства нежилых помещений незаконным и сохранении нежилых помещений в перепланированном состоянии.

В обоснование требований указано, что он является собственником нежилых помещений № 94-104 (офис 4) общей площадью 165,60 кв.м., расположенных на 1 этаже, в 1 подъезде в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес>. В

названном нежилом помещении им выполнена перепланировка с образованием новых помещений обустройством нового входа путем демонтажа оконного блока и вырезания частично самонесущей подоконной части стены в помещении 103.

Обратившись в межведомственную комиссию администрации МО г. Краснодар по использованию жилищного фонда органы местного самоуправления по вопросу согласования перепланировки и переустройства нежилых помещений, он получил отказ в сохранении нежилых помещений № 94-104 первого этажа здания Лит «А» по <адрес>, корпус № 2, выразившийся в письме от 29.03.2017г. №.

На основании изложенного, просит суд признать решение Межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда администрации муниципального образования город Краснодар № от 29.03.2017г., об отказе в сохранении самовольной перепланировки нежилых помещений 94-104 лит. «А» по <адрес>, корпус 2, в г. Краснодаре - незаконным. Сохранить в перепланированном состоянии, на 1 этаже нежилое помещение с кадастровым номером №, Литер «А» с номерами по плану: №94 Вестибюль 16,7 кв.м., №94/1 Подсобная 2,8 кв.м., №94/2 Сан.узел 1,9 кв.м., №94/3 Коридор 3,0 кв.м., №95 Офисное помещение 8,5 кв.м., №95/1 Офисное помещение 8,6 кв.м., №96 Офисное помещение 16.00 кв.м., №98 Коридор 14,8 кв.м., №99 Коридор 9.0 кв.м., №99/1 Подсобная 2.2. кв.м., №100 Сан узел. 2.8 кв.м., №103 Офисное помещение 28,3 кв.м., №103/1 Офисное помещение 14,4 кв.м., №103/2 Офисное помещение 14,8 кв.м., №103/3 Лоджия 3,8 кв.м., №104 Офисное помещение 19,2 кв.м, общей площадью 166,8 кв.м., расположенное по адресу <адрес>.

1. Предмет административного искового заявления (с ссылкой на ст. ЖК РФ):

2. Основания обращения Туголукова в суд:

3. Содержание административного искового заявления:

4. Перечислите последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.



ИТОГОВОЕ ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ И ПОНЯТИЙ

Впишите пропущенное слово или словосочетание для более полного отражения сущности описываемой категории

1. **Аренда** - договор, в силу которого одна сторона (арендодатель, наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору, нанимателю) _____ во временное владение и пользование или во временное пользование.

2. **Временное проживание** - проживание лица в здании не более _____ дней, имеющего другое постоянное место жительства.

3. **Государственная регистрация недвижимости** - фиксация в письменном виде прав собственности и _____ на недвижимые вещи с целью придания им статуса официально признанных.

4. **Государственный жилищный сертификат** - именованное _____, удостоверяющее право гражданина на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Сертификат не является _____.

5. **Договор доверительного управления имуществом** - соглашение, по которому одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на _____ срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется управлять этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода _____ на него к доверительному управляющему.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от _____ имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. **Договор долевого участия в строительстве** - соглашение, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования его строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

6. **Договор займа** - соглашение, по которому одна сторона (заемодатель) передает в _____ другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заемщику такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

7. **Договор кредитный** - договор, по которому _____ или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

8. **Договор найма жилого помещения** - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (_____) - обязуется предоставить другой стороне (_____) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора _____ - или иного договора.

9. **Жилая площадь квартиры** - сумма площадей жилых комнат без учета площади _____.

10. **Жилищная сфера** - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружения из элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление _____, его содержание и ремонт.

11. **Жилищное право** - подотрасль гражданского права, регулирующая порядок _____ жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

12. **Жилищное товарищество** - товарищество собственников жилых и _____ помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, _____ территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

13. **Жилищно-строительный кооператив (ЖСК)** - добровольная общественная организация. В ЖСК могут объединяться _____ не только для строительства нового дома, но и для приобретения у предприятий, объединений, организаций новых или капитально отремонтированных домов либо подлежащих капитальному ремонту и реконструкции для осуществления ремонта с последующей эксплуатацией на собственные средства. В ЖСК

принимаются граждане, достигшие _____ лет, постоянно проживающие в данной местности, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

14. **Жилищные споры** - конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации _____ фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями-поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

15. **Жилищный фонд** - совокупность всех _____, независимо от форм собственности, включая жилые и специальные дома (общежития, приюты, детские дома, дома-интернаты и т.д.), а также квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. В его составе не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, санатории, дома отдыха, пансионаты, гостиницы, казармы.

16. **Жилое здание** - существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование, соединенные с недвижимостью и считающиеся _____ частью дома.

17. **Жилое строение** - отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для _____. По внутренней конструкции жилые строения бывают квартирного или коридорного типа.

18. **Жилой дом** - один из _____ права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов Российской Федерации, федеральной или муниципальной собственности.

19. **Ипотека** - термин охватывает три понятия:

а) Залог _____ имущества (главным образом, земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника (см. должник по закладной) и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

б) Закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на _____; обычно свободно обращается на рынке). Эквивалентом этого понятия является только mortgage.

в) Долг по ипотечному _____.

20. **Кадастр земельный** - систематизированный свод _____ о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является _____ данной земли.

21. **Кадастровая съемка** - геодезические работы на земельном участке, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие _____ о границах земельного участка.

22. **Кадастровое землеустроительное дело** - совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), служащих основой для оформления _____ документов.

23. **Капитальный ремонт** - ремонт здания с целью _____ исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей.

24. **Муниципальная собственность** - объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности _____.

25. **Муниципальное право** - правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности _____ в городах, сельских поселениях и на других территориях.

26. **Муниципальный жилищный фонд** - фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении _____.

27. **Наем** - предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) _____ во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются Гражданским кодексом, а также нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества. Срок договора имущественного найма не должен превышать _____ лет, если же он заключен без указанного срока, то считается заключенным на неопределенный срок.

28. **Недвижимая собственность** - совокупность прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения, и дохода от _____ недвижимым имуществом; единство физического тела - недвижимости и права собственности на него.

29. **Недвижимость в жилищной сфере** - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее:

земельные участки и прочно связанные с ними _____ с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;

жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для _____ и временного проживания;

сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

30. **Нотариальная сделка** - сделка, совершенная в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом установлена нотариальная форма их совершения. К ним, например, относятся:

а) договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома;

б) договоры о залоге жилого дома;

в) _____;

г) договоры _____ - на сумму, превышающую установленный законодательством размер, а также дарения легковых автомобилей и мотоциклов с колясками;

д) договоры о предоставлении в бессрочное пользование _____ под строительство жилого дома;

е) некоторые виды доверенностей.

Несоблюдение в указанных случаях нотариальной формы сделки влечет за собой ее недействительность и обязанность каждой из сторон возвратить другой стороне все полученное по сделке.

31. **Общая площадь квартиры** - суммарная площадь _____ и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.

32. **Общая собственность супругов** - _____, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в _____, является его собственностью. Вещи

индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением _____ и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

33. **Общее имущество собственников в многоквартирном доме** - общие помещения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более _____ квартиры. Собственник квартиры не _____ отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

34. **Оценка** - выражение с помощью каких-либо единиц качества _____, один из видов измерений. Например, качество (ценность, достоинства) земельных участков могут оцениваться с точки зрения градостроительства: экология, наличие исторической застройки, инженерная геология. В этом случае качество земельного участка может выражаться в баллах или каких-либо других единицах шкалы качества. Экономическая ценность земельного участка (или стоимость земельного участка) может выражаться в деньгах (рубли, доллары, евро т.д.). Мнение, анализ или расчет стоимости, подготовленные профессиональным оценщиком, относительно природы, качества, ценности или полезности, специфических преимуществ определенной недвижимости, которые готовятся и оформляются в виде отчета профессионального _____.

35. **План земельного участка** - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно _____. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и других особенностей местности, и топографические - с изображением рельефа местности.

36. **Подрядные торги** - форма размещения заказов на _____, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе _____.

37. **Подрядчики** - физические и _____ лица, которые выполняют работы по договору подряда или государственному _____, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом. Подрядчики обязаны иметь _____ на осуществление тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, если, исходя из закона или договора подряда, он

привлек к исполнению своих обязательств других лиц (_____), в этом случае генеральный подрядчик остается ответственным за выполнение работ _____

38. **Права членов семьи собственников жилого помещения** - права пользования этим помещением на условиях, предусмотренных _____. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут _____ с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права _____ жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают _____, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

39. **Право собственности** - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве _____ или обменивать его иными способами, передавать в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые _____, не противоречащие закону.

40. **Приватизация жилья** - бесплатная передача в собственность _____ - на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

41. **Приватизация по конкурсу** - приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права _____ на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

42. **Самовольная постройка** - _____, _____, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

43. **Секция жилого здания** - часть здания, квартиры которой имеют _____ на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, отделенная от других частей здания глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать ____ м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв. м.

44. **Сметная стоимость строительства зданий и сооружений** - сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом. Сметная стоимость строительства зданий и сооружений является основой для определения _____ капитальных вложений, финансирования строительства, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные строительномонтажные работы, оплаты расходов на приобретение оборудования и доставку его на стройки, для размещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

На основе сметной документации ведется _____, делается оценка финансовой деятельности застройщиков и подрядчиков. Кроме того, сметная стоимость определяет балансовую стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат _____ и рабочая документация, в том числе чертежи и пояснительные записки; ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения об организации строительства, сметные (в том числе ресурсные) нормативы, отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.

45. **Собственник недвижимости** - физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на _____.

46. **Социальная норма площади жилья** - размер площади _____, приходящийся на _____ человека, в пределах которого предоставляются компенсации (субсидии) по оплате жилья и

коммунальных услуг. Эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

47. **Страхование титула** - защита _____ от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику путем покупки страхового полиса. Страхование титула - перекладывание возможного риска с собственника или арендатора на страховую компанию.

48. **Страховая стоимость** - _____ обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

49. **Эмитент жилищного сертификата** - _____ лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств; юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все названные права.

50. **Эркер** - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его _____ и инсоляцию.

51. **Эскроу** - подписанный и скрепленный _____ документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного _____. На период между оформлением документа и его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскроууслуги. Счета "эскроу" используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

52. **Этаж мансардный (мансарда)** - этаж в _____ пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

53. **Этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки _____.

54. **Этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на _____ высоты помещения.

55. **Этаж технический** - этаж для размещения _____ оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

56. **Этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более _____ высоты помещений.

57. **Юридический кадастр** - систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о _____ на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рабочая тетрадь включает в себя задания по всем традиционно изучаемым темам дисциплины «Жилищное право» и используется как на лекционных и практических занятиях, так и при самостоятельной работе обучающихся.

Рабочая тетрадь – это средство контроля над процессом освоения студентами материала дисциплины, формирования у них компетенций, установленных образовательным стандартом и основной профессиональной образовательной программой.

Заполненная рабочая тетрадь проверяется преподавателем во время рейтинг-контролей и должна быть обязательно зачтена преподавателем до сдачи экзамена или зачета по дисциплине.

Желаем интересной учёбы!

РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.01.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1. – Ст. 14.
2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 10.01.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4147.
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - №4. - Ст. 251
5. Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 № 209-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 30. – Ст. 4210.
6. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
7. Постановление Правительства от 22.10.1997 №1348 «О создании и порядке ведения регистра жилых домов, строящихся на территориях субъектов РФ».
8. Постановление Правительства от 06.05.2011 № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
9. Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».
10. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
11. Приказ Минкомсвязи России и Минстроя России от 24.08.2015 №311/612/пр «Об утверждении состава, порядка, способов, сроков и периодичности размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации из государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Учебное электронное издание

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО: ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ

Рабочая тетрадь

Автор-составитель

ШУМОВА Кристина Александровна

Издается в авторской редакции

Системные требования: Intel от 1,3 ГГц ; Windows XP/7/8/10; Adobe Acrobat Reader;
дисковод CD-ROM.

Тираж 25 экз.

Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых
Изд-во ВлГУ
rio.vlgu@yandex.ru

Юридический институт
kristinashumov@yandex.ru