

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Амурский государственный университет»

Кафедра гражданского права

Жилищное право

Учебно-методическое пособие

Составители: Е.Г. Черкашина, доцент кафедры гражданского права;
С.А. Абрамова, доцент кафедры гражданского права, к.ю.н.;

Благовещенск

2019 год

Е.Г. Черкашина, С.А. Абрамова, составители

Жилищное право : учебно-методическое пособие. – Благовещенск,
Амурский гос.ун-т, 2019. – 244 с.©

Учебно-методическое пособие подготовлено преподавателями юридического факультета с учетом требований Федерального государственного образовательного стандарта по направлению подготовки 40.03.01-Юриспруденция.

В пособии представлены: конспект лекций с учетом содержания курса «Жилищное право», планы практических занятий со ссылками на информационные источники (учебники и учебные пособия, нормативно-правовые акты), методические рекомендации к самостоятельной работе студентов, образцы тестовых заданий и тематика выпускных квалификационных работ.

Пособие предназначено для студентов и преподавателей, интересующихся вопросами современного жилищного права и законодательства.

ВВЕДЕНИЕ

Для нашей страны жилищная проблема – одна из самых важных и трудноразрешимых. Для ее разрешения власти во все времена предпринимали отдельные шаги и создавали целые государственные программы. В настоящее время Россия приняла большое количество нормативных актов, которые полностью и всесторонне регулируют данные отношения. Однако и по сей день проблема остается не до конца решенной. Высокий уровень инфляции, наличие большого количества объектов начатого и незавершенного жилищного строительства, обветшание старого жилищного фонда, высокая стоимость жилья и коммунальных услуг приводят к тому, что большая часть населения проживает в условиях, которые трудно назвать удовлетворительными.

Применение правовых норм всеми участниками правоотношений этого вида может и должно разрешить накопившиеся проблемы. В связи с этим современное жилищное право решает следующие задачи:

- регулирование жилищных отношений в целях обеспечения предоставленного Конституцией РФ гражданам права на жилище;
- надлежащее использование жилого фонда;
- законность и правопорядок в области жилищных отношений.

Преподавание жилищного права ориентировано на достижение следующих целей:

-образовательную (учебную), в процессе достижения которой обеспечивается прочное усвоение студентами теоретических положений науки жилищного права и норм жилищного законодательства, их роли в регулировании современных жилищных отношений;

-практическую, нацеленную на формирование у студентов умения правильно понимать нормы жилищного права и приобретение прочных навыков правильного применения этих норм при выполнении служебных и профессиональных обязанностей, в т.ч. приобретение навыков подготовки соответствующих правовых документов и актов.

В процессе обучения решаются следующие задачи:

-изучение принципов, приоритетов, экономико-правовых и организационно-правовых механизмов регулирования современных жилищных отношений;

-раскрытие содержания жилищно-правовых проблем нашей страны, поиска путей разрешения этих проблем;

-осознание того, что реализация и защита жилищных прав граждан неотделима от обязанностей граждан и гарантий со стороны государства, предусмотренных в Основном законе государства.

Жилищное право является составной частью программы подготовки высококвалифицированных бакалавров в области юриспруденции, с широким кругозором и глубокими знаниями по основам теории и практики правового регулирования частноправовых отношений.

Целью преподавания дисциплины является получение студентами

знаний о правовом регулировании современных жилищных отношений, навыков применения жилищного законодательства на практике, выявление особенностей правового регулирования жилищных правоотношений, приемов и способов регулирования этих отношений.

Задачи дисциплины – сформировать систематизированный комплекс знаний, навыков и умений у студентов-юристов по вопросам реализации права на жилище, изучить систему современного жилищного законодательства и права; сформировать навыки поиска и анализа необходимых нормативно-правовых актов в жилищной сфере, овладеть умениями толковать и применять законы и другие нормативные правовые акты, содержащие нормы жилищного права.

Изучая жилищное право, студенты определяют собственную систему взглядов на характер и сущности этого вида отношений, воспитывают навыки правовой культуры, приобретают знания о современном жилищном законодательстве и его применении.

1.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование темы	Содержание темы
1	Жилищное право как отрасль права.	Жилищные отношения; понятие, содержание и виды. Конституция Российской Федерации о праве граждан на жилище: содержание права на жилище, способы и юридические гарантии осуществления права на жилище. Жилищные права и обязанности граждан. Принципы жилищного права. Место жилищного права в системе российского права.
2	Современное жилищное законодательство РФ.	Жилищное право и жилищное законодательство. Развитие науки жилищного права. Источники жилищного права. Структура и состав жилищного законодательства. Жилищный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы как источники жилищного права. Разграничение компетенции органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области жилищных отношений. Действие жилищного законодательства.
3	Объекты жилищных прав.	Жилые помещения: понятие, назначение, виды жилых помещений. Требования, предъявляемые жилым помещениям при их регистрации, учете и сдаче в эксплуатацию. Назначение жилого помещения. Понятие жилищного фонда. Частный жилищный фонд и его составные элементы (индивидуальный жилищный фонд граждан, жилищный фонд юридических лиц). Государственный жилищный фонд: федеральный жилищный фонд, жилищный фонд субъектов Российской Федерации, ведомственный жилищный фонд и его назначение. Жилищный фонд, находящийся в собственности муниципальных образований (муниципальный жилищный фонд). Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое.
4	Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.	Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании

№ п/п	Наименование темы	Содержание темы
		договора пожизненного содержания с иждивением. Выселение граждан из жилых помещений в связи с прекращением права пользования им или в связи с нарушением правил пользования жилым помещением. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Изменение границ помещений. Общее собрание собственников помещений.
5	Правовое регулирование договора социального найма жилищного помещения. Договоры коммерческого найма.	Предоставление жилого помещения по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Стороны договора социального найма. Предмет и форма договора найма. Права, обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения и членов его семьи. Права, обязанности и ответственность наймодателя жилого помещения. Вселение в жилое помещение других граждан в качестве членов семьи. Регистрационный учет по месту жительства и его правовое значение. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Обмен жилых помещений. Сдача жилого помещения в поднаем. Временные жильцы Изменение договора социального найма жилого помещения. Расторжение и прекращение договора социального найма жилых помещений. Выселение граждан из жилых помещений. Договоры коммерческого найма и сфера их применения.
6	Специализированный жилищный фонд	Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Назначение служебных жилых помещений. Назначение жилых помещений в общежитиях. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений. Договор найма специализированного жилого помещения. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
7	Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)	Жилищные и жилищно-строительные организации: порядок образования и деятельности кооперативов. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК. Правовое положение членов жилищных кооперативов. Право на пай. Права и обязанности членов кооперативов. Раздел жилого помещения. Прекращение членства в жилищном кооперативе. Наследование пая. Возврат паевого взноса в случае исключения из членов жилищного кооператива. Выселение бывшего члена жилищного кооператива
8	Управление многоквартирными домами	Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Права и обязанности товарищества собственников жилья. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.
9	Плата за жилые помещения и коммунальные услуги	Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок и сроки внесения платы. Размер платы за жилое помещение. Размер платы за коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
10	Сделки с жилыми помещениями	Виды сделок (договоров) с жилыми помещениями и жилыми домами. Договор долевого участия в строительстве квартиры в многоквартирном доме. Договор купли-продажи жилого дома (жилого помещения). Договор передачи квартиры в

№ п/п	Наименование темы	Содержание темы
		собственность граждан в порядке приватизации. Продажи квартир на аукционах. Договор на покупку квартиры на аукционе. Договоры мены и обмена жилыми помещениями. Договор дарения жилого дома. Ипотека квартир и иные сделки с жилыми помещениями.
11	Ответственность за нарушения жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров	Виды нарушений жилищного законодательства. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства. Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым помещениям виновным поведением должностных лиц и граждан. Другие способы защиты жилищных прав. Виды жилищных споров. Порядок разрешения жилищных споров. Защита жилищных прав в судебном порядке.

2.МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО КУРСА

Лекции в основном носят проблемный или обзорно-консультативный характер; они являются важнейшей составной частью учебного процесса для всех форм обучения. В них, как правило, излагаются основные понятия жилищного права и указывается, в каком направлении следует изучать дисциплину; дается общая характеристика рекомендуемых учебников, учебных пособий, дополнительной научно-познавательной литературы и нормативно-правовых актов, которые имеют значение для понимания предмета, излагается методика изучения как дисциплины в целом, так и ее отдельных разделов.

Работа студента над лекцией состоит из трех этапов. Первый из них подготовка к лекции, т. е. самостоятельное ознакомление с материалом следующей лекции при помощи учебника и др. источников. Подобный подход существенно облегчит восприятие материала, будет способствовать более глубокому его усвоению.

Главная стадия – это прослушивание лекции. Для того чтобы усвоить основные положения лекции, запомнить ее, необходимо конспектировать излагаемый материал. Следует помнить, что конспект – это не стенографирование лекции, а сокращенная запись главного. Подзаголовки разделов лекции, новые имена и понятия, определения и наиболее важные обобщающие выводы следует записывать полностью. Третий этап работы студента над лекцией - это своевременная работа над конспектом, которая позволит не только исправить оплошности в записях, но и прочнее усвоить материал лекции.

Лекционный материал целесообразно конспектировать с указанием нормативно-правовых актов, приводимых преподавателем. При последующем изучении лекционного материала и в ходе подготовки к практическим занятиям студентам необходимо более детально ознакомиться с законодательными и иными нормативными актами, которые являются первоисточником прочных и глубоких знаний в конкретной сфере. После изучения конспекта лекции и анализа нормативной базы студент должен

свободно ориентироваться в соответствующем вопросе, уметь находить конкретную правовую норму и давать пояснения по ней.

ПЛАН-КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

Тема 1. Жилищное право как отрасль права.

Жилищное право – комплексная отрасль законодательства, представляющая собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения, складывающихся по поводу реализации права на жилище (жилищные отношения).

Из содержания ч. 1 ст. 1 ЖК РФ можно вывести следующие **принципы жилищного права**:

- равенство участников жилищных правоотношений;
- безопасность жилища и недопустимость произвольного лишения жилища, его неприкосновенности;
- обеспечение права на жилище;
- целевое использование жилых помещений и их сохранности.

Согласно ст.4 Жилищного кодекса РФ в **предмет жилищного права** входят следующие виды отношений: по возникновению, осуществлению, изменению и прекращению права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда; по пользованию жилыми помещениями частного жилищного фонда; по пользованию общим имуществом собственников помещений; по отнесения помещений к числу жилых и исключению их из жилищного фонда; по учету жилищного фонда; по содержанию и ремонту жилищного фонда; по перепланировке и переустройству жилых помещений; по управлению многоквартирными домами; по созданию и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников; по оказанию коммунальных услуг; по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги; по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Российское жилищное право можно рассматривать в трех аспектах:

- как часть правовой системы государства;
- как учебную дисциплину;
- как научную дисциплину.

Как отрасль права жилищное право является системой правовых норм и институтов, регулирующих отношения в сфере обеспечения прав гражданина на жилье.

Как учебная дисциплина жилищное право представляет собой систематизированную информацию (учебный материал) о жилищном праве как о науке, ее основных постулатах и категориях.

Как наука оно представляет собой систему взглядов, идей, теорий по поводу закономерностей становления и развития соответствующих правоотношений, действующих правовых норм и практики, а также тенденций их развития.

Тема 2. Современное жилищное законодательство РФ

Понятие *«жилищное законодательство»* не закреплено ни в одном нормативном акте. Статья 2 ЖК РФ говорит лишь о том, какие акты составляют жилищное законодательство.

Задачами жилищного законодательства являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Основным законом права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также укрепление законности в области жилищных отношений.

По своей сути жилищное законодательство представляет собой систему жилищного права.

В соответствии с Конституцией РФ система жилищного законодательства находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (п. "к" ч. 1 ст. 72).

Структура жилищного законодательства:

- Конституция РФ;
- федеральные законы (основным актом, регулирующим жилищные отношения является, **Жилищный кодекс РФ**, имеющий форму федерального закона);
- указы Президента и постановления Правительства, имеющие подзаконный характер;
- акты федеральных органов исполнительной власти;
- законы и иные нормативные правовые акты органов государственной власти субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения (наиболее значимым среди этих актов в нашем регионе является Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области»);
- акты органов местного самоуправления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения.

Статьи 12 - 14 ЖК РФ определяют компетенцию органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

«Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

- 1) *определение порядка государственного учета жилищных фондов;*
 - 1.1) *установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;*
 - 2) *установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядка обеспечения условий их доступности для инвалидов;*
 - 3) *определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;*

- 4) *определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;*
- 5) *определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;*
- 6) *определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации;*
 - 6.1) *определение оснований и порядка предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;*
- 7) *определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;*
- 8) *определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;*
- 9) *определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;*
- 10) *определение условий и порядка переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;*
 - 10.1) *методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;*
- 11) *определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;*
- 12) *признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;*
- 13) *установление правил пользования жилыми помещениями;*
- 14) *определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;*
- 15) *правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;*
- 16) *установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы, разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы;*
 - 16.1) *установление порядка осуществления государственного жилищного надзора;*
 - 16.2) *осуществление координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор;*
 - 16.3) *установление порядка лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - деятельность по управлению многоквартирными домами);*
 - 16.4) *осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;*
 - 16.5) *методическое обеспечение деятельности специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), в том числе разработка методических рекомендаций по*

созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления;

16.6) осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта;

16.7) установление порядка ведения сводного федерального реестра лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включающего в себя сведения о лицензиях на осуществление данной деятельности, выданных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, а также иных предусмотренных частью 1 статьи 195 настоящего Кодекса реестров;

16.8) установление порядка осуществления контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами;

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

17.1) установление порядка осуществления общественного жилищного контроля;

17.2) установление порядка согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор;

17.3) установление порядка назначения на должность и освобождения от должности главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации;

18) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3.1) установление порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

3.2) определение порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8.1) осуществление регионального государственного жилищного надзора;

8.2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

8.3) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

8.4) осуществление мониторинга применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

8.5) осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;

8.6) определение порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

8.7) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;

8.8) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

9) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.

Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

2.1) определение дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

2.2) установление максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

3.1) ведение учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

9) осуществление муниципального жилищного контроля;

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;

9.2) информирование собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

9.3) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств местного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

2. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе указанные в части 1 настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации.

3. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"».

По общему правилу акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие (ч.1 ст. 6 ЖК РФ). Применение правовых актов к отношениям, существовавшим до вступления этих актов в силу, возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных этими актами.

«Статья 5. Жилищное законодательство

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии

1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регуливающее сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.»

Конституционные основы жилищного права имеют первостепенное значение для правового регулирования. К ним кроме норм, напрямую регулирующих положения жилищного права, можно отнести нормы, которые косвенно затрагивают данную сферу или применяются к жилищным отношениям по аналогии. Жилищным кодексом предусмотрено применение аналогичных норм.

В ряду законодательных актов, которые были приняты в разное время и которые регулируют жилищные отношения, выделяются: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ, Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации», Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», Федеральный закон от 25.10.2002 N 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов крайнего севера и приравненных к ним местностей, Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 24.07.2008 « 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире», Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения», Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений», Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Закон Амурской области от 31.01.2005 № 427-ОЗ «О порядке и размерах оказания отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг», Постановление Правительства РФ от 27.01.2009 № 63 «О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения», Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О порядке предоставления молодым ученым социальных выплат на приобретение жилых помещений в рамках реализации мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 гг.» и пр.

Тема 3. Объекты жилищных прав

Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

«Статья 15. Объекты жилищных прав

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Статья 16. Виды жилых помещений

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;*
- 2) квартира, часть квартиры;*
- 3) комната.*

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением

1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях".

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

Жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

«Статья 19. Жилищный фонд

1. Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

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

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

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

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

6. Мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»

ЖК РФ делит жилищный фонд по двум критериям:

- 1) по принадлежности к той или иной форме собственности;
- 2) в зависимости от целей использования.

В зависимости от формы собственности фонд подразделяется на: частный, государственный и муниципальный (такая классификация используется в Конституции РФ (ч. 3 ст. 40), в ГК РФ (ст. 672), в ЖК РФ (ст. 19)).

В зависимости от целей использования фонд подразделяется (ч. 3 ст. 19 ЖК РФ):

- 1) жилищный фонд социального использования;
- 2) специализированный жилищный фонд;
- 3) индивидуальный жилищный фонд;
- 4) жилищный фонд коммерческого использования.

Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, а также запрет на осуществление таких процедур устанавливаются в ст. 22 ЖК РФ.

«Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещении после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

3.1. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

3.2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);

б) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3 и 4 части 2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

2.2. Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. В этом согласии указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, номер принадлежащего собственнику указанного помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.1 настоящей статьи, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в

соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений.

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Форма и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

6. В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в части 5 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представившегося заявителем в соответствии с пунктом 5 части 2 настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 5 настоящей статьи документе.

9. Завершение указанных в части 8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы (далее - орган регистрации прав). Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством

требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.»

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления.

Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами т лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Глава 4 ЖК РФ регулирует *переустройство и перепланировку жилого помещения.*

«Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме

1. Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

2. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

1. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

б) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 4 и 6 части 2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.1 настоящей статьи, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них

сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

6. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых с учетом части 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса возложена на заявителя;

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшего в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

4. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в

установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения таких помещений в прежнее состояние. Если такие помещения не будут приведены в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такие помещения подлежат продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.»

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

По общему правилу **право собственности** - это совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих, охраняющих и защищающих правовые отношения собственности посредством установления принадлежности вещей определенным лицам, определения полномочий собственника, установления средств защиты его прав и т.д. (в объективном смысле)

- это закрепленная за собственником, юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу своего хозяйственного господства (в субъективном смысле).

Формы собственности:

- государственная (федеральная и региональная)
- муниципальная
- частная

Триада правомочий собственника:

- 1) владеть – фактическое обладание вещью
- 2) пользоваться – извлечение из вещи полезных свойств путем ее потребления в производственных или бытовых целях
- 3) распоряжаться – совершение в отношении объекта действий, определяющих его судьбу.

Право собственности бессрочно. Собственник несет бремя содержания, а также риск случайной гибели или случайного повреждения принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Исходя из *целевого назначения жилья*, можно сделать вывод о том, что граждане - собственники жилых помещений - вправе использовать их как для личного проживания, так и для сдачи по договору найма жилого помещения гражданам или по договору аренды организациям, тогда как государственные и муниципальные образования, а также юридические лица - только для сдачи по договору найма либо аренды. Это объясняется тем, что как у

юридического лица, так и у публичного образования нет жилищной потребности, они не могут сами использовать жилище по назначению.

В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище.

«Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей настоящего Кодекса и иных актов жилищного законодательства понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.»

В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с этим собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, в соответствии с ч. 2 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Права и обязанности бывших членов семьи собственника жилого помещения по отношению к принадлежащей ему жилой площади с

прекращением членства в семье собственника по общему правилу не сохраняются. В судебном порядке право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшем членом семьи собственника на определенный срок, если у бывшего члена семьи отсутствуют основания приобретения прав пользования иным жилым помещением, а также в иных исключительных случаях (ч. 4 ст. 31 ЖКРФ).

«Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

5. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

6. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 настоящей статьи, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные частями 2 - 4 настоящей статьи.

7. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.»

«Статья 33. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

1. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

2. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами.

3. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Статья 34. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены статьей 33 настоящего Кодекса, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

Статья 35. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

1. В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

2. В случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.»

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме признается: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, и др. Перечень объектов общего имущества многоквартирного дома закреплен в ст. 36 ЖК РФ.

«Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4.1. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня вступления в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.»

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Тема 5. Правовое регулирование договора социального найма жилищного помещения. Договоры коммерческого найма.

Статья 51 ЖК РФ закрепляет перечень граждан, которые могут быть признаны *нуждающимися в жилых помещениях*, предоставляемых по договору социального найма. Статус нуждающегося могут получить, среди прочего, граждане, которые не являются нанимателями жилых помещений по договору социального найма или членами семьи нанимателя по договору социального найма, собственниками жилых помещений, членами семьи собственника, либо занимающие жилые помещения на указанных условиях и обеспеченные площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. Данная статья устанавливает и другие основания признания нуждающимся.

«Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - *нуждающиеся в жилых помещениях*):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или

членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.»

Согласно ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

«Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных настоящим Кодексом случаев.

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

3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

4. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. Органом, осуществляющим принятие на учет, самостоятельно запрашиваются документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для принятия гражданина на учет, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

5. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных или полученных по межведомственным запросам в соответствии с частью 4 настоящей статьи документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, в данный орган. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет.

6. Орган, осуществляющий принятие на учет, в том числе через многофункциональный центр, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

7. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.»

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. При этом норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется

уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

В соответствии со ст. 62 ЖК РФ *предметом договора социального найма* жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). При этом отдельным предметом договора не могут быть *неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования.*

«Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.»

Одной из сторон по такому договору выступают *наймодатель* – органы государственной власти и местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения и организации, уполномоченные в соответствии с законом на заключение договора. Другой стороной могут быть только граждане, среди которых выделяется *наниматель*, который заключает договор.

В договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что следует особо подчеркнуть, согласно жилищному закону (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя согласно указанной статье ЖК РФ относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Срок владения и пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма, не ограничивается.

ЖК РФ формулирует *права и обязанности сторон* по договору социального найма (ст. 65-69).

«Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймода́тель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Наймода́тель жилого помещения по договору социального найма обязан:
 - 1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
 - 2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
 - 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
 - 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймода́тель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.»

Расторжение договора происходит по взаимному согласию сторон. Право расторгнуть договор в любое время в одностороннем порядке предоставлено нанимателю. В тех случаях, когда наниматель и члены его семьи выехали на постоянное жительство в другое место, договор считается расторгнутым со дня выезда (ст. 83 ЖК РФ).

«Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма.

3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

4. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймода́теля допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

5. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.»

Согласно положениям ГК РФ по договору найма жилого помещения (коммерческий найм) одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймода́тель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Нанимателем по договору коммерческого найма может быть только физическое лицо. Он заключается на срок, не превышающий пяти лет (если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет), в отдельных случаях договор может быть также заключен на срок не более года. По договору коммерческого найма помещение предоставляется во владение и пользование. По договору

коммерческого найма в качестве объекта выступает изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Чаще всего по договору коммерческого найма помещение предоставляется из состава индивидуального жилищного фонда. Договор заключается строго в письменной форме.

Тема 6. Специализированный жилищный фонд

К *специализированным жилым помещениям* жилищный кодекс относит:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа управления государственным или муниципальным жилищным фондом.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, сдаче внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма.

По *договору найма специализированного жилого помещения* одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (уполномоченный собственником орган) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Договор заключается в письменной форме с учетом *типовой формы*, утвержденной Правительством РФ.

К отношениям по пользованию специализированными жилыми помещениями применяется ряд правил, регламентирующих отношения по найму жилых помещений фонда социального использования (ст. 65, ч. 3 и 4

ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ), а применительно к служебным жилым помещениям – также нормы о жилищных взаимоотношениях собственника жилого помещения и членов его семьи (ч. 2-4 ст. 31 ЖК РФ).

«Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

1. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;*
- 2) жилые помещения в общежитиях;*
- 3) жилые помещения маневренного фонда;*
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;*
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;*
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;*
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;*
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.*

2. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом. (в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

3. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

Статья 93. Назначение служебных жилых помещений

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

2. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов.

3. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- 1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- 2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- 3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- 4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначаются для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании.

Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

2. Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 98.1. Назначение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предназначены для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.»

Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)

В соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Безусловно, основным видом кооперации, удовлетворяющей жилищно-бытовые потребности своих членов, остаются жилищно-строительные

кооперативы, которые организуются для строительства многоквартирных жилых домов и их последующей эксплуатации. При этом данные кооперативы можно разделить на два вида: создаваемые гражданами при содействии органов местного самоуправления либо заинтересованных юридических лиц (условно назовем их патронажными) и организуемые гражданами и (или) юридическими лицами самостоятельно.

«Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

1.1. Настоящим Кодексом определяется правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в том числе особенности их гражданско-правового положения (пункт 4 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

6. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого

решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.»

При рассмотрении правового положения членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов следует иметь в виду, что гражданское и жилищное законодательство предусматривают, что членами кооперативов могут быть граждане, достигшие 16 лет (ст. 26 ГК РФ и ст. 111 ЖК РФ). При организации кооператива его членами признаются граждане-учредители после государственной регистрации кооператива. Кооператив образуется нормативно-явочным способом, подлежит государственной регистрации в порядке, определяемом законодательством о государственной регистрации юридических лиц, и действует на основании устава. Устав принимается общим собранием граждан, вступающих в кооператив, и регистрируется в установленном порядке.

Лица, состоящие на учете нуждающихся в получении жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, имеют преимущественное право на вступление в жилищные или жилищно-строительные кооперативы, организуемые при содействии органов местного самоуправления.

Паевой взнос в кооператив является имущественным (как правило, денежным), равным в общей сумме строительной или соответственно покупной стоимости жилого помещения, получаемого членом кооператива. Вносится он членом кооператива одновременно или в рассрочку, условия которой определяются в уставе кооператива. При этом член жилищного или жилищно-строительного кооператива имеет право внести оставшуюся часть паевого взноса досрочно и, соответственно, стать собственником занимаемого жилого помещения.

Как следует из ст. 124 ЖК РФ, лицу, принятому в члены кооператива по решению общего собрания, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи и суммой паевого взноса. В тех случаях, когда кооператив организовывался при поддержке органов местного самоуправления, последние утверждают решение общего собрания.

Квартира должна быть благоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При предоставлении жилого помещения в кооперативном доме также в полной мере могут учитываться право на дополнительную жилую площадь, состояние здоровья граждан, въезжающих в квартиру, другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Вселение члена кооператива в жилое помещение приводит к возникновению определенных правоотношений между ним и жилищным или жилищно-строительным кооперативом. С этого момента член кооператива

имеет право: проживать со своей семьей в предоставленной ему квартире в доме кооператива; добровольно выбыть из кооператива, в предусмотренном уставом порядке передать пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи; получить освободившуюся квартиру в доме того же кооператива в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий; произвести сдачу внаем занимаемого жилого помещения, а также заключать некоторые иные сделки с жилым помещением по поводу кооперативной квартиры; при полной выплате паевого взноса распорядиться квартирой по своему усмотрению.

Выбытие из кооператива возможно: во-первых, по собственному желанию; во-вторых, в случае смерти пайщика; в-третьих, при исключении из членов кооператива, а значит, и при выселении из занимаемого жилого помещения; в-четвертых, при ликвидации кооператива. Кроме того, членство прекращается при ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива.

«Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

1) выхода члена кооператива;

2) исключения члена кооператива;

3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;

4) ликвидации жилищного кооператива;

5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

4. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).»

Тема 8. Управление многоквартирными домами

Управление многоквартирным домом может происходить в одном из трех вариантов (ст. 161 ЖК РФ):

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения – жилой дом, его часть, квартира или ее часть, комната. Но помимо жилых помещений в многоквартирных домах имеется значительное количество нежилых помещений полезного назначения, не предназначенных для проживания.

При осуществлении *непосредственного управления многоквартирным домом* собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие

работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение, предоставляющие иные коммунальные услуги, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств на основании заключенных договоров.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом ответственность за содержание общего имущества и представление коммунальных услуг возлагается на данные организации.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией вышеуказанную ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме несет управляющая организация. Обеспечение содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного собственниками с управляющей компанией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время. Порядок проведения общего собрания закреплен главой 6 ЖК РФ.

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

«Статья 135. Товарищество собственников жилья»

1. Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья",

месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом.

2.1. В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

7. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано:

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

4. К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.

5. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.»

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Тема 9. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ *обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги* возникает:

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

- у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

- у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

- у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

- у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги дифференцируется в зависимости от формы использования жилого помещения.

«Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том

числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

2.1. Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в системе в срок, предусмотренный частью 2 настоящей статьи.

3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за

коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

4.1. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.

6. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.

6.1. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится лицами, указанными в пунктах 1 - 5 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, управляющей организации.

6.2. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 171 настоящего Кодекса.

7.2. В случае заключения лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, а также в случае, если договор управления многоквартирным домом заключен с указанным лицом в соответствии с частью 8 статьи 161 настоящего Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организации.

7.3. При осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, застройщику.

7.4. При заключении застройщиком в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, такой управляющей организации.

7.5. В случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

9. Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

12. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

13. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления

платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

14.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

15. Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. При этом наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

16. При привлечении лицами, указанными в части 15 настоящей статьи, представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на предоставление коммунальных услуг, заключенных в электронной форме с использованием системы.

18. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный в таком случае договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным. Положения настоящей части не распространяются на случай уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

19. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами или вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданные товариществом собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, иная ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами обязаны уведомить в письменной форме собственника помещения в многоквартирном доме и нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, у которых имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об уступке права (требования) по возврату такой задолженности вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Указанные собственник и наниматель вправе не исполнять обязательство по погашению просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами до предоставления им уведомления об уступке права (требования) по возврату такой задолженности.»

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, и включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

В свою очередь собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании ст. 155 ЖК РФ осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется по правилам, закрепленным в ст. ст. 156 и 157 ЖК РФ.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. размер платы для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах и общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения и устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Тема 10. Сделки с жилыми помещениями

Собственник жилого помещения вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Владельцы жилых помещений вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки. Так, собственники вправе совершить сделки, направленные на отчуждение жилого помещения, например: куплю-

продажу, мену, дарение, завещание и т.п., а также сделки, направленные на передачу жилья в пользование, например: найм, аренду, безвозмездное пользование. Граждане, пользующиеся жилищем на основании договора социального найма, вправе заключить договор обмена жилыми помещениями.

Так, согласно ст.550 ГК РФ договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательной государственной регистрацией перехода права собственности на жилое помещение. В соответствии с ч.2 ст.558 ГК договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным с момента его государственной регистрации.

По договору мены жилого помещения каждая из сторон договора обязуется передать другой стороне в собственность жилое помещение в обмен на другое жилое помещение. Договор мены жилыми помещениями заключается между их собственниками.

Общие положения по договору дарения предусмотрены ст.ст.572-582 ГК РФ. По этому договору одна сторона передает безвозмездно или обязуется передать другой стороне имущество (жилое помещение) в собственность.

Положения ст.698 ГК РФ могут в полной мере распространяться на безвозмездное пользование жилым помещением.

Заслуживает внимания договор ипотеки (ст.334 ГК РФ). По договору об ипотеке одна сторона (залогодержатель), являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны (залогодателя) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, если иное не предусмотрено законом. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. При этом сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

Наиболее значимой правовой особенностью сделок с жилыми помещениями выступает целевое назначение жилого помещения, влияющее на формирование субъектного состава и содержание таких сделок.

Тема 11. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

Ответственность за нарушение жилищного законодательства имеет межотраслевую природу и в зависимости от отраслевой принадлежности делится на:

- гражданско-правовую (ст. 11 ЖК РФ и ст. 12 ГК РФ);
- уголовную (ст. 139 УК РФ);
- административную (ст. 6.4, 7.21 и 7.22 КоАП РФ).

Кроме того, ряд самобытных способов жилищных прав закрепляет сам Жилищный кодекс РФ (например, выселение как санкция за противоправное поведение в ст. ст. 90 и 91 ЖК РФ и др.).

Защита жилищных прав осуществляется в предусмотренном законом порядке, т.е. посредством применения надлежащей *формы и способов защиты*.

Формы защиты может быть юрисдикционной и неюрисдикционной.

Юрисдикционная форма связана с деятельностью уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых прав (суд, прокуратура, органы внутренних дел, государственная жилищная инспекция и др.). В рамках юрисдикционной формы защиты, в свою очередь, выделяют общий (судебный) и специальный (административный) порядок защиты нарушенных прав. Судебный порядок защиты является приоритетным.

Право на судебную защиту – это важнейшее и неотъемлемое правомочие любого субъективного гражданского права, которое представляет собой возможность применения в отношении правонарушителя мер принудительного воздействия. Конституционная гарантия судебной защиты каждому одновременно предусматривает, что порядок судопроизводства определяется федеральным законодательством. Тем самым предполагается, что заинтересованные лица вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспариваемого права либо охраняемого законом интереса лишь в установленном законом порядке, что в то же время не может рассматриваться как нарушение права на судебную защиту. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Подсудность – это относимость дела к ведению конкретного суда в рамках определенного судебного ведомства. В основе этих правовых явлений лежат нормы ГПК РФ.

Неюрисдикционная форма защиты предполагает действия по защите своих жилищных прав без обращения к уполномоченным органам (самозащита права).

3.МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ

В процессе занятия происходит ознакомление, изучение и анализ различных нормативно-правовых актов, регулирующих конкретный вид

жилищных правоотношения (как правило, это федеральные законы и кодексы, подзаконные правовые акты разного уровня); для закрепления теоретических знаний по ряду тем рассматриваются и изучаются конкретные практические ситуации, решаются практические задания и практические (ситуационные) задачи, составленные преподавателем, а также анализируются и разбираются примеры из судебной практики.

Предпосылками успешного освоения дисциплины являются:

- обязательное посещение студентами как лекционных, так и практических занятий;
- ведение по возможности подробного конспекта лекций;
- тщательная добросовестная подготовка ко всем практическим занятиям;
- активное участие в практическом занятии.

Практические занятия служат не только для обмена мнениями и анализа допускаемых на практике ошибок и совершаемых правонарушений, но и средством постановки, рассмотрения и решения проблемных ситуаций. Практическое занятие позволяет контролировать уровень усвоения учебного материала.

Целью практических занятий является углубление и закрепление теоретических знаний, полученных студентами на лекциях и в процессе самостоятельного изучения учебного материала, а также совершенствование практических навыков применения современного жилищного законодательства.

Практические занятия служат не только для обмена мнениями и анализа допускаемых на практике ошибок, правонарушений, но и средством постановки, рассмотрения и решения проблемных ситуаций. Практическое занятие позволяет контролировать уровень усвоения учебного материала. На них отрабатывается умение студентов проводить юридический анализ конкретных проблемных ситуаций, возникающих в практике работы правоохранительных и других органов, принимать основанные на законе решения, а также правильно готовить соответствующие правовые документы.

При подготовке к занятиям студенты могут использовать технические средства обучения, в т.ч. компьютерную технику, дидактические материалы (схемы, таблицы), имеющиеся в библиотеке. СТО вуза используются непосредственно на занятии для лучшего закрепления учебного материала и подтверждения правильности подготовленного в ответе материала.

Целесообразно при подготовке к практическому занятию действовать в следующей последовательности: в первую очередь, ознакомиться с заданием к занятию; определить примерный объем работы по подготовке; выделить вопросы, упражнения и задачи, ответы на которые или выполнение и решение без предварительной подготовки не представляется возможным; ознакомиться с перечнем законодательных и иных актов,

литературных источников и учебников, рекомендуемых к использованию и изучению.

При ответах на вопросы и решении задач (заданий) необходимо внимательно прочитать их текст и попытаться дать аргументированное объяснение с обязательной ссылкой на соответствующую правовую норму.

Как правило, на занятиях студенты выступают с подготовленными докладами и сообщениями на вопросы темы, предусмотренные планом, и предложенные преподавателем дополнительно. В качестве вопросов для выступления могут предлагаться дополнительные вопросы к теме занятия, нуждающиеся, по мнению преподавателя, в дополнительной проработке. При подготовке к ним следует использовать дополнительные источники информации (нормативно-правовые акты, примеры судебной практики, литературные и иные профессиональные источники). На занятиях разрешается использовать собственные конспекты, иные записи с ответами, тексты нормативных актов, прочие информационные и литературные источники.

Занятия могут проводиться в форме свободного обсуждения темы или вопроса всеми студентами, либо решения практических задач, либо выполнения контрольных (письменных) работ, либо выполнения «домашних заданий» и пр. В течение занятия студенты имеют возможность дополнять, исправлять, уточнять ответы выступающих, высказывать собственное мнение и отстаивать его, задавать вопросы выступающим и предлагать для совместного обсуждения новые проблемные вопросы, анализировать практику применения законодательства по рассматриваемой теме (рассматриваемому вопросу) в процессе решения задач. По ходу занятия вопросы могут задаваться и преподавателю.

Как за устные, так и за письменные ответы студентам выставляются оценки по пятибалльной системе. Необходимым условием подготовки к практическому занятию является ознакомление и изучение нормативных актов и разнообразных источников информации, рекомендованных преподавателем.

СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Жилищное право как отрасль права

1. Понятие жилищного права. Предмет и метод правового регулирования
2. Место жилищного права в системе права
3. Состав жилищного законодательства
4. Жилищное законодательство и нормы международного права

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. – 1993. - № 237.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // Собрание законодательства

РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1).

4. Закон РФ от 25.06.1993 N 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 12.08.1993. - N 32. - ст. 1227.

5. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. – 2005. - № 175.

6. Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. - 05.04.1995.

7. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) // Бюллетень международных договоров. – 2001. - № 3.

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - N 9. – 2009.

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.10.2003 N 5 «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - N 12. – 2003.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IЕХТ-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-

ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

7. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

8. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 2. Современное жилищное законодательство РФ

1. Жилищное право и жилищное законодательство. Развитие науки жилищного права.

2. Источники жилищного права. Структура и состав жилищного законодательства.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы как источники жилищного права.

4. Разграничение компетенции органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

5. Действие жилищного законодательства.

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. — 1993. - № 237.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 03.01.2005. — N 1 (ч. 1). — ст. 14.

3. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1).

4. Закон РФ от 25.06.1993 N 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 12.08.1993. - N 32. - ст. 1227.

5. ГК РФ (часть 1) от 30.11.1994 №51-ФЗ.

6. ФЗ РФ «О порядке опубликования и вступления в силу Федеральных конституционных законов, Федеральных законов, актов палат Федерального Собрания» от 14.06.1994 №5-ФЗ;

7. ФЗ РФ «О международных договорах РФ» от 15.07.1995г. №101-ФЗ.

8. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. — 2005. - № 175.

9.Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. - 05.04.1995.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IЕХТ-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6 Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. :Издательство Юрайт, 2017. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-04512-3. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/9B1D4242-74DF-402D-BC66-10EC483A3FE4.- ЭБС ЮРАЙТ.

7.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

8.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

9.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-

ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

10. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

11. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 3. Объекты жилищных прав

1. Назначение жилого помещения и пределы его использования
2. Жилищный фонд социального использования
3. Специализированный жилищный фонд
4. Индивидуальный жилищный фонд
5. Жилищный фонд коммерческого использования

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

6. Виды, основания и порядок переустройства и перепланировки жилого помещения

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

2. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 28 июля 1997. - N 30. - ст. 3594.

3.ФЗ РФ от 24.07.07 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.ФЗ РФ от 13.07.15 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 702; 06.08.2007. - N 32. - ст. 4152.

6.Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. — 2005. - № 19. — ст.1812.

7.Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному

жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.

8.Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. - 30.01.2006. - N 5. - ст. 546.

9.Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - N 9. – 2009.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IEXT-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

7.Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

8.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

1. Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

2. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

3. Выселение граждан из жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности

4. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

2. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (ч. 1).

3. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 11.07.1991. - N 28. - ст. 959

4. ГК РФ (часть 1).

5.ФЗ РФ от 24.07.07 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

6.ФЗ РФ от 13.07.15 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7.Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» // Собрание законодательства РФ. - 21.08.2006. - N 34. - ст. 3680.

8.Письмо Минрегиона РФ от 04.04.2007 N 6037-PM/07 «Об определении перечня общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – июль 2007 (ч. II). - N 7.

9.Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14316-PM/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - апрель 2007 - N 4.

10.Письмо Росстроя от 23.09.2004 N ЮТ-4730/03 «О капитальном ремонте жилого помещения и общего имущества многоквартирных жилых домов» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - 2005 (ч. II). - N 1.

11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - N 9. – 2009.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. :Издательство Юрайт, 2017. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-04512-3. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/9B1D4242-74DF-402D-BC66-10EC483A3FE4.- ЭБС ЮРАЙТ.

6.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

7.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа:www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

8.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

9. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

10. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 5. Правовое регулирование договора социального найма жилищного помещения. Договоры коммерческого найма.

1. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма

2. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Принятие на учет и снятие с учета. Последствия намеренного ухудшения жилищных условий

3. Понятие, предмет и форма договора социального найма жилого помещения

4. Обязанности и ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения

5. Расторжение, изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения. Основания и порядок выселения из жилых помещений

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

2. Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // Собрание законодательства РФ. - 19.06.2006. - N 25. - ст. 2736.

3. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. – 30.05.2005. - N 22. - ст. 2126.

4. Решение Верховного Суда РФ от 04.08.2006 N ГКПИ06-586 «Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующим абзаца 2 подпункта «е» пункта 4 типового договора социального найма, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.05.2005 № 315» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - Август 2007. - N 8.

5. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» // Амурская правда. – 2005. - № 175; Вестник администрации Амурской области. -16.03.2007. - N 2.

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

6.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

7.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

8.Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

9.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 6. Специализированный жилищный фонд

1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
2. Назначение и условия использования служебных жилых помещений.
3. Назначение и условия использования жилых помещений в общежитиях.
4. Другие специализированные жилые помещения.
 - 4.1. Маневренный жилой фонд.
 - 4.2. Социальные гостиницы и приюты.
 - 4.3. Дома для престарелых и одиноких граждан.
5. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений. Договор найма специализированного жилого помещения.
6. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1).
2. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
3. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. - 30.01.2006. - N 5. - ст. 546.
4. Постановление Правительства РФ от 17.12.2002 N 897 «Об утверждении типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 23.12.2002. - N 51. - ст. 5087; 11.10.2004. - N 41. - ст. 4044.
5. Типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
6. Типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.
7. Типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.

8. Типовой договор найма служебного жилого помещения (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.

9. Типовой договор найма жилого помещения в общежитии (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42) // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - N 6. - ст. 697.

10. Постановление Правительства РФ от 08.11.2000 N 845 «Об утверждении положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 13.11.2000. - N 46. - ст. 4562.

11. Постановление Правительства РФ от 23.11.2001 N 811 «Об утверждении порядка предоставления служебных жилых помещений гражданам, занятым на работах с химическим оружием» // Собрание законодательства РФ. - 03.12.2001. - N 49. - ст. 4624.

12. Постановление Правительства РФ от 20.02.1995 N 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 27.02.1995. - N 9. - ст. 757.

13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - N 9. – 2009.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-

9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

6.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

7.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексей [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

8.Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

9.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)

1.Жилищные и жилищно-строительные организации: порядок образования и деятельности кооперативов. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК. Устав жилищного кооператива.

2.Управление в жилищном кооперативе. Общее собрание. Правление, председатель, ревизионная комиссия жилищного кооператива. Правовое положение членов жилищных кооперативов. Право на пай.

3.Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива. 4.Права и обязанности членов кооперативов, связанные с владением и пользованием жилым помещением.

5.Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Прекращение членства в жилищном кооперативе.

6.Наследование пая. Возврат паевого взноса в случае исключения из членов жилищного кооператива. Выселение бывшего члена жилищного кооператива.

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

2. Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N 1 (часть 1). - ст. 41; 23.10.2006. - N 43. - ст. 4412.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

6.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа:www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

7.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

8.Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

9.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 8. Управление многоквартирным домом

1.Многokвартирный дом как объект управления.

2.Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие

требования к деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья.

4.Права и обязанности товарищества собственников жилья.

5.Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

Нормативные акты

1.Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IEXT-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6.Рахвалова М.Н. Жилищное право. Практикум [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2010.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44766>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

7.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

8.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим

доступа :www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

9. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 451 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00327-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/00848F37-463A-45DA-950B-614C611BEVB6. - ЭБС ЮРАЙТ.

10. Рахвалова М.Н. Гражданское право. Практикум. Часть I [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н., Лавор Ю.М.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2014.— 143 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44763>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю.

11. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексей [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

12. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

13. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Дополнительная литература

1. Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры // Семейное и жилищное право. - № 6. - 2009. - С. 31 - 37.

3. Карпухин Д. Нормативно-правовые аспекты регулирования правового положения председателя правления ТСЖ // Жилищное право. - № 11. - 2011. - С. 25 - 32.

4. Матюкова Ю. ТСЖ - хозяин в доме // ЭЖ-Юрист. - № 50. - 2011. - С. 9.

5. Терешко Ю. Доступ к документам ТСЖ // Юридическая газета. - № 15. - 2011. - С. 16.

6. Свит Ю.П. Проблемы правового статуса товариществ собственников жилья и обществ взаимного страхования // Законы России: опыт, анализ, практика. – №2. - 2010. - С. 24 - 33.

7. Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. - № 12. - 2010. - С. 74 - 79.

8. Токарева Е.В. Вопросы участия товарищества собственников жилья в хозяйственной деятельности // Современное право. - № 4. - 2010. - С. 105 - 109.

Тема 9. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги

1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок и сроки внесения платы.

3. Размер платы за жилое помещение. Размер платы за коммунальные услуги.

4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

2. Федеральный закон от 25.10.2002 N 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов крайнего севера и приравненных к ним местностей» // Собрание законодательства РФ. - 28.10.2002. - N 43. - ст. 4188.

3. Постановление Правительства РФ от 27.07.1996 N 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей – инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» // Собрание законодательства РФ. - 05.08.1996. - N 32. - ст. 3936.

4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» // Собрание законодательства РФ. - 21.08.2006. - N 34. - ст. 3680.

6. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // Собрание законодательства РФ. - 05.06.2006. - N 23. - ст. 2501.

6. Письмо Минрегиона РФ от 12.10.2006 N 9555-PM/07 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - март 2007. - N 3.

7. Закон Амурской области от 31.01.2005 № 427-ОЗ «О порядке и размерах оказания отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг» // Амурская правда. – 2005. - №26.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IЕХТ-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

7.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа:www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

8.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

9.Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

10.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия :

Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. —
Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Дополнительная литература

1. Шалыгин Б.И. О компенсации расходов на оплату жилого помещения, коммунальных услуг и мерах социальной поддержки, предоставляемых отдельным категориям граждан // Жилищное право - № 5. – 2009.
2. Шалыгин Б.И. Порядок предоставления субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг // Жилищное право. - № 3. – 2009.
3. Шешко Г.Ф. Позиции Постановления Пленума Верховного Суда РФ в части регулирования отношений по жилищному найму // Жилищное право. - № 8. - 2011. - С. 57 - 65.

Тема 10. Сделки с жилыми помещениями

1. Виды сделок (договоров) с жилыми помещениями и жилыми домами.
2. Договор долевого участия в строительстве квартиры в многоквартирном доме.
3. Договор купли-продажи жилого дома (жилого помещения).
4. Договор передачи квартиры в собственность граждан в порядке приватизации.
5. Условия и порядок продажи квартир на аукционах. Договор на покупку квартиры на аукционе.
6. Договоры мены и обмена жилыми помещениями.
7. Договор дарения жилого дома.
8. Ипотека квартир и иные сделки с жилыми помещениями.

Нормативные акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 05.2.1994. - N 32. - ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. - N 5. - ст. 410.
4. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (часть 1). - ст. 40.

Основная литература

1. Алексей П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексей П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IЕХТ-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6.Рахвалова М.Н. Жилищное право. Практикум [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2010.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44766>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

7.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

8.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа:www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

9.Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 451 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00327-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/00848F37-463A-45DA-950B-614C611BEVB6. - ЭБС ЮРАЙТ.

10.Рахвалова М.Н. Гражданское право. Практикум. Часть I [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н., Лавор Ю.М.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2014.— 143 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44763>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю.

11.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В.

Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

12. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

13. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Тема 11. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

1. Общие положения о юридической ответственности. Виды и формы юридической ответственности.

2. Виды нарушений жилищного законодательства.

3. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства.

4. Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым помещениям виновным поведением должностных лиц и граждан.

5. Другие способы защиты жилищных прав. Виды жилищных споров. Порядок разрешения жилищных споров. Защита жилищных прав в судебном порядке.

6. Государственная жилищная инспекция и правовые основы ее деятельности.

Нормативные акты

Конституция РФ.

ФКЗ РФ от 21.07.94 № 1-ФКЗ «О Конституционном суде Российской Федерации».

ФКЗ РФ от 07.02.11 № 1-ФКЗ «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации».

ФКЗ РФ от 31.12.96 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации».

Градостроительный кодекс РФ.

Уголовный кодекс РФ.

Уголовный процессуальный кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Кодекс административного судопроизводства РФ.

ФЗ РФ от 17.01.92 № 168-ФЗ «О прокуратуре».

ФЗ РФ от 14.03.02 № 30-ФЗ «Об органах судейского сообщества в Российской Федерации».

ФЗ РФ от 26.06.92 № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации».

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. - N 1 (ч. 1). - ст. 14.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. - N 32. - ст. 3301.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - N 9. – 2009.

Основная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

3.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

4. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

5.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IEXТ-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

6.Рахвалова М.Н. Жилищное право. Практикум [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2010.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44766>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

7.Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 222 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9076-8. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/3375F360-88A4-4B66-AB5C-210C0C23CD88. - ЭБС ЮРАЙТ.

8.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 6-е изд.,

перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 507 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00495-3. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/14ABDEF4-B9FA-4FD5-97DC-8606174BD578. - ЭБС ЮРАЙТ.

9. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 451 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00327-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/00848F37-463A-45DA-950B-614C611BEVB6. - ЭБС ЮРАЙТ.

10. Рахвалова М.Н. Гражданское право. Практикум. Часть I [Электронный ресурс]: учебное пособие / Рахвалова М.Н., Лавор Ю.М. — Электрон. текстовые данные. — Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2014. — 143 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44763>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю.

11. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексей [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — ISBN 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

12. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — ISBN 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

13. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

Дополнительная литература

1. Галанин А.Б. Способы защиты жилищных прав // Жилищное право. - № 4. - 2011. - С. 73 - 82.

2. Иванова С.А. Правовые проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних // Адвокат. - № 1. - 2010. - С. 76 - 80.

3. Степин А.Б. Выбор способа защиты жилищных прав // Семейное и жилищное право. - N 1. - 2011. - С. 44 – 46.

4. Киминчижи Е.Н. Статья 55 Конституции РФ и защита прав граждан в жилищных отношениях // Социальное и пенсионное право. - № 3. - 2010. - С. 5 - 9.

5. Киминчижи Е.Н. Вопросы защиты прав граждан при приватизации жилых помещений // Семейное и жилищное право. - № 4. - 2010. - С. 25 - 27.

6. Фалеев В.И., Крамаренко О.А. Защита жилищных прав несовершеннолетних: обзор практики судов Калининградской области // Цивилист. - № 3. - 2008.

4.МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ

Самоподготовка студентов (самостоятельная работа) является составной частью учебного процесса и занимает весомое место в реализации образовательной программы. Это обусловлено тем, что студентам необходимо освоить значительное количество нормативных правовых актов и теоретического материала в рамках учебного курса за рамками аудиторных занятий. В связи, с чем наряду с обязательным посещением лекционных и практических занятий, ведением конспектов лекций, тщательной подготовкой к практическим занятиям определяется предназначение самостоятельной работы студентов и ее роль в учебном процессе. Как правило, контроль самостоятельной работы осуществляется преподавателем.

Сочетание самостоятельной работы с иными видами учебной деятельности (лекции, практические занятия, подготовка презентаций, выполнение контрольных работ, рефератов и др.) способствует формированию профессионального правового сознания, общему развитию личности, развивает навыки ориентирования в нормативных правовых актах, материалах судебной практики и в научной литературе, поиску ответов на возникающие вопросы в сфере жилищных отношений.

Самостоятельная работа студентов складывается из:

- работы с нормативными правовыми актами, материалами судебной практики, учебниками, материалами лекций, дополнительной литературой;
- подготовки докладов, выполнения контрольных работ, выпускных квалификационных работ;
- участия в студенческих научных конференциях;
- подготовки к практическим занятиям и повторения материала лекций;
- подготовки к итоговому контролю знаний.

В рамках самостоятельной подготовки к учебным занятиям и к зачету, при изучении отдельных тем курса студентам необходимо уметь анализировать действующие нормативные правовые акты. Как правило, для решения задач и для подготовки к практическим занятиям следует не только прочитать, проработать и уяснить совпадающие с темой положения законодательства, регулирующего современные жилищные отношения, но и выявить, какие правовые позиции были выработаны судебной практикой в связи с этим. Для полного и всестороннего исследования темы рекомендуется рассматривать местную практику судебных органов, а также отношение к проблеме в российской отраслевой науке. Сформированные правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации (если они имеются) оказывают существенное влияние на правоприменение, в ряде случаев они являются основой для дальнейшего совершенствования законодательства.

Для поиска нормативных правовых актов и судебной практики рекомендуется использование справочных правовых систем (Консультант Плюс, Гарант и др.), официальных сайтов законодательных и судебных

органов, а также специализированных изданий (Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств, Бюллетень Верховного суда РФ, Вестник Конституционного Суда РФ и др.).

При использовании того или иного нормативного правового акта важно определить его действие во времени и пространстве. Для подготовки ко всем формам занятий необходимо использовать не только действующие нормативные правовые акты, но и полезно проводить сравнительный анализ изменений законодательства и правоприменения по рассматриваемой теме.

В процессе самоподготовки студенту следует ознакомиться с поставленной темой, определить примерный перечень вопросов, подлежащих изучению, ознакомиться с перечнем законодательных и иных актов, разнообразных литературных (учебных) источников, рекомендуемых для использования.

Цель самостоятельной работы студентов заключается в глубоком, полном усвоении и проработке учебного материала, подготовке к практическим занятиям и в развитии навыков самообразования.

Самостоятельная работа предполагает использование имеющихся компьютерных классов, библиотечных кабинетов, иных разнообразных информационных источников.

Результатом самостоятельной работы студента являются его ответы на вопросы и решение задач (если они были предложены), а также составление конспектов отдельных нормативно-правовых актов (по главам, разделам, статьям), которое может быть предложено как возможное «домашнее задание».

Для полного и успешного освоения изучаемого курса в качестве основной учебной литературы под планами практических занятий приводятся учебники (как в печатной, так и электронной формах) и прочие учебные материалы видных ученых в области современного жилищного права и законодательства, которые должны быть использованы студентом. В учебниках, как правило, излагаются самые общие и необходимо-доступные вопросы по курсу, объясняются основные понятия, указываются точки зрения по дискуссионным вопросам, что позволяет изучить проблему и сформировать собственное мнение по ней. Работа с учебником должна происходить в течение всего семестра, а его материал - распределяться равномерно по неделям, в соответствии с темами лекций и практических занятий.

При ознакомлении с каким-либо разделом рекомендуется прочитать его целиком, стараясь понять основную мысль автора. При повторном чтении лучше акцентировать внимание на основных, ключевых вопросах темы и ключевых словах. Рекомендуется составить краткий конспект, что позволит быстро воспроизвести в памяти изученный материал перед зачетом.

- При самостоятельной подготовке к практическому занятию необходимо:
- внимательно прочитать конспект лекции по теме занятия;
 - ознакомиться с соответствующим разделом учебника;

- ознакомиться с рекомендуемыми нормативными правовыми актами и материалами судебной практики (при их наличии);
- внимательно изучить дополнительную литературу;
- выполнить контрольные задания, предложенные преподавателем к конкретной теме.

При подготовке к участию в научных конференциях, для подготовки выступлений с докладами, студенту следует обратиться к научной литературе по интересующему его вопросу, подготовить план выступления, список используемой литературы. Затем рекомендуется обратиться к научному руководителю (преподавателю дисциплины) за консультацией. После обсуждения основных вопросов с преподавателем студент готовит текст выступления в письменной форме. Следует помнить, что по содержанию выступление должно содержать вопросы, не отраженные в учебной литературе, основанные на самостоятельном изучении студентом научной литературы, судебной практики. Тема доклада должна быть интересной как с теоретической, так и с практической стороны, малоизученной либо достаточно новой, по которой еще не сложилось общее мнение в научной среде.

Перед выступлением рекомендуется самостоятельно провести репетицию выступления.

При подготовке к зачету студенту следует руководствоваться конспектами лекций, учебниками, нормативными правовыми актами, материалами судебной практики. Рекомендуется также подготовить краткий конспект ответа на каждый вопрос в соответствии с перечнем контрольных вопросов, затем, с целью проверки собственных знаний, следует пересказать выученный и усвоенный студентом материал.

Результатом самостоятельной работы студента являются его ответы на вопросы и решение задач (если они были предложены), а также возможное выполнение письменных «домашних заданий» в виде проблемного реферата.

4.1. Типовые вопросы для письменных «домашних заданий»

1. Современная государственная жилищная политика РФ: стратегические цели и задачи.
2. Жилищный кодекс РФ и сфера его применения.
3. Регулирование современных жилищных правоотношений гражданским законодательством РФ.
4. Регулирование жилищных отношений законодательством субъектов РФ (на примере Амурской области).
5. Применение имущественной ответственности в сфере жилищных отношений.
6. Способы защиты нарушенных жилищных прав.
7. Виды жилищных споров и особенности их рассмотрения.

4.2. Типовые задания для контрольных работ

1. Подготовить конспект по нормам Конституции РФ, касающихся права граждан на жилище.
2. Подготовить конспект по нормам Гражданского кодекса РФ, касающихся права граждан на жилище.
3. Законспектировать нормы ЖК РФ, касающиеся полномочий органов государственного управления Российской Федерации в сфере жилищных отношений.
4. Законспектировать нормы ЖК РФ, касающиеся полномочий органов государственной власти субъектов РФ в сфере жилищных отношений.
5. Подготовить конспект по нормам ГК РФ, регулиующим отношения частной собственности на жилище.
6. Составить сравнительную таблицу по договорам социального найма и договорам коммерческого найма: объект, субъекты, содержание договора.
7. Охарактеризуйте особенности договора купли-продажи жилого помещения.
8. Охарактеризуйте особенности договора аренды жилого помещения.
9. Охарактеризуйте порядок постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.
10. Охарактеризуйте особенности пользования общежитиями в соответствии с положениями ЖК РФ.

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ВЫПУСКНЫХ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ РАБОТ

Достаточно специфической формой самостоятельной работы студентов является выполнение выпускной квалификационной работы. Она же является обобщающим и завершающим этапом обучения в университете.

Основная цель выпускной квалификационной работы (ВКР) – закрепление полученных в процессе обучения знаний, методики самостоятельных научных исследований и навыков решения практических правовых проблем.

Обобщающим и завершающим этапом обучения в университете является подготовка выпускной квалификационной работы.

В процессе ее выполнения студент не только закрепляет полученные теоретические знания, но и существенно их расширяет за счет углубленного изучения и осмысления одного из вопросов, выбранного в качестве темы дипломного исследования. ВКР должна отражать уровень общей научной подготовленности студентов и объем их теоретических знаний в области права и его применения, современного состояния нормативно-правовой базы Российской Федерации, а при необходимости – и зарубежного законодательства и практики правоприменения.

ВКР (дипломная работа) есть самостоятельно проведенное, логически завершённое научное исследование, которое требует решения конкретных задач, выявляет способности автора к теоретическому обобщению, оценке и

критическому анализу дискуссионных положений, предполагает самостоятельный подбор необходимой правовой и прочей информации и ее обработки с использованием различных приемов и способов. Работа может предусматривать составление графиков, таблиц, схем. Результатом работы студента должны являться предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы, а также научно обоснованные выводы, направленные на разрешение правовых коллизий и проблем.

Выполнение ВКР предусматривает изучение законодательных и нормативных актов по различным аспектам правоприменения как на уровне Российской Федерации, так и на уровне субъекта РФ (на примере Амурской области). Кроме того, необходимо обработать инструктивные материалы, специальную литературу, правоприменительную практику, в полной мере характеризующую особенности выбранного объекта исследования. Она выполняется на российских и региональных материалах, а также на фактическом (статистическом) материале правоохранительных и судебных органов, предприятий, учреждений и организаций, непосредственно связанных с применением норм права.

Высокие результаты по выполнению студентам ВКР достигаются в том случае, если студент продолжает исследование, начатое на младших курсах в процессе подготовки рефератов и курсовых работ, выступлений на научных конференциях, прохождения всех практик в различных организациях и предприятиях, в системе судебных и правоохранительных органов.

ВКР имеет своей целью:

- обобщение и систематизацию теоретических и практических знаний;
- развитие навыков самостоятельного анализа проблем права и правоприменения, теоретического осмысления судебной практики;
- выяснение уровня подготовленности студента к практической деятельности.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- показать четкое понимание теоретических вопросов по теме исследования, дать критическую оценку разных точек зрения на изучаемый вопрос;
- показать знание российского законодательства в рамках вопросов, рассматриваемых в дипломной работе;
- теоретически обосновать сущность правовых явлений и понятий, а также проблем в развитии правовой базы по теме дипломного исследования;
- систематизировать, закрепить и расширить полученные в процессе обучения теоретические и практические знания по специальности (с учетом специализации);
- разработать предложения по совершенствованию действующего законодательства РФ и субъектов РФ, а также правовых актов предприятий, учреждений и организаций, предоставивших места для прохождения преддипломной практики.

ВКР должна иметь теоретическую обоснованность и практическую

направленность. Научно-теоретическая часть должна содержать анализ работ видных ученых-юристов в избранном для исследования вопросе. Практическая часть выполняется на основе всестороннего изучения и анализа фактического материала (судебной и иной практики, статистических данных и отчетов и пр. материалов).

Работа должна отвечать следующим основным требованиям:

- представлять логически завершенное самостоятельное исследование по одной из актуальных проблем в области права и правоприменения;

- показать способность студента теоретически осмысливать актуальные проблемы практики, пользоваться современными методами изучения правовых явлений и процессов, делать самостоятельные научные выводы и обобщения, имеющие практическую значимость, четкую направленность на реализацию задач построения правового государства, ориентироваться на выявление и анализ новых явлений и тенденций правоприменительной практики, выработку обоснованных предложений и практических рекомендаций;

- отличаться логичностью, доказательностью, четким и ясным изложением материала, достоверностью и объективностью фактов, отражать умение студента пользоваться рациональными приемами поиска, отбора, систематизации правовой информации.

При написании выпускной работы должны использоваться следующие источники:

- нормативные акты;
- материалы судебной, арбитражной, нотариальной и иной правоприменительной практики;
- специальная научная литература;
- прочие источники, необходимые в силу специфики работы, определяются по согласованию с научным руководителем.

Основными критериями оценки ВКР являются:

- 1) степень разработанности темы;
- 2) полнота охвата научной литературы;
- 3) использование нормативных актов, юридической практики;
- 4) творческий подход к написанию работ, оригинальность, самостоятельность и новизна в подходах и способах исследования;
- 5) правильность, научная обоснованность и аргументированность выводов;
- 6) стиль и логичность изложения материала, внутренняя согласованность всех глав, пунктов и подпунктов работы.

Внутренняя структура работы определяется ее содержанием. Она должна состоять из введения, нескольких глав (двух-трех), заключения, списка использованной литературы (библиографический список). В работе должны присутствовать приложения (копии документов, таблицы, схемы), подтверждающие теоретические положения выпускной работы и которые должны быть оформлены соответствующим образом.

Материал должен излагаться кратко, четко и последовательно.

Во введении традиционно обосновывается актуальность темы, ее практическая и научная значимость, четко и конкретно формулируются задачи и цели ВКР, определяются методы исследования, производится аналитический обзор литературы по теме и краткая характеристика работы. Объем введения не должен превышать 2-3 страниц.

Первая глава, как правило, посвящается изложению теории избранной студентом проблемы. В ней должны быть раскрыты основополагающие принципы, на основе которых решаются изучаемые вопросы, различные точки зрения, тенденции в разработке проблемы, факторы, причины, обуславливающие возрастание значения данного вопроса в современных условиях.

Последующие главы, непосредственно посвященные правоприменительной практике, желательно начинать с постановки ключевого вопроса. Следует выявить и осветить основные его аспекты, раскрыть на основе анализа фактического материала сущность проблемы в практическом плане и выдвинутые автором способы ее разрешения, и завершить соответствующими обобщениями и выводами. При этом следует избегать простого описания фактов и явлений.

В заключении ВКР (2-4 страницы) подводятся теоретические и практические итоги исследования. Сделав общий вывод, содержащий краткую оценку проанализированной практики, ее положительных сторон, имеющихся недостатков, указав на наиболее существенные причины, а также пути их преодоления, необходимо отметить, как выполнены поставленные во введении цель и задачи, к каким выводам пришел автор. Эти выводы должны логично вытекать из содержания изложенного материала.

Выполнение ВКР состоит из следующих этапов:

- выбор темы и ее утверждение;
- разработка плана и утверждение задания;
- подбор литературы по теме;
- сбор и обработка фактического материала;
- ознакомление научного руководителя с текстом работы (возможно по главам или блокам) и устранение замечаний;
- оформление дипломной работы;
- подготовка доклада по теме работы;
- получение отзыва руководителя и рецензии;
- обсуждение дипломной работы на кафедре;
- защита дипломной работы.

Эти этапы выполнения работы уточняются научным руководителем и отражаются, в т.ч. по срокам, в полученном задании и примерном графике подготовки выпускной работы.

Как правило, тема ВКР выбирается студентом самостоятельно и согласовывается с научным руководителем, после чего утверждается на заседании кафедры. Тема выбирается из предложенного преподавателем

примерного перечня тем, но может и предлагаться студентом с обоснованием целесообразности ее разработки. Закрепление тем работ осуществляется перед преддипломной практикой с тем, чтобы студент при выборе места практики руководствовался темой исследования. Однако в процессе практики студент может получить задание от предприятия, организации, предоставившей место практики, и в соответствии с которым будет выполняться выпускная работа. В этом случае студент должен принести заявку от предприятия (организации).

ВКР должна иметь объем не более 70 страниц с учетом приложений и содержать все необходимые реквизиты – титульный лист, оглавление, все разделы с разбивкой на параграфы, список литературы и приложения.

Более конкретные единые требования к оформлению ВКР установлены соответствующим стандартом АмГУ.

Примерная тематика ВКР

1. Нормативно-правовые основы собственности граждан на жилые помещения в Российской Федерации.

2. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

3. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.

4. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения.

5. Правовое регулирование обмена жилыми помещениями.

6. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

7. Особенности договора найма служебного жилого помещения.

8. Договор найма жилого помещения в общежитии.

9. Правовое положение членов жилищных кооперативов.

10. Правовое регулирование приватизации жилых помещений.

11. Регулирование договора долевого участия в строительстве жилья.

12. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

13. Правовое регулирование переустройства и перепланировки жилого помещения.

6. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Понятие, предмет, принципы и метод жилищного права, его место в системе права.

2. Жилищное законодательство. Понятие и виды источников жилищного права.

3. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище и гарантии его реализации.

4. Виды и назначение жилых помещений. Требования к жилым помещениям.

5. Понятие и виды жилищного фонда.

- 6.Переустройство и перепланировка жилого помещения.
- 7.Право собственности граждан на жилые помещения.
- 8.Права и обязанности граждан, проживающих совместно собственником в принадлежащем ему жилом помещении.
9. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
- 10.Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
- 11.Предмет, форма и содержание договора социального найма жилого помещения.
- 12.Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договора социального найма.
- 13.Поднайматели и временные жильцы.
- 14.Изменение договора социального найма жилого помещения.
- 15.Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.
- 16.Договор найма служебного жилого помещения.
- 17.Договор найма жилого помещения в общежитии.
- 18.Правовое положение членов жилищных кооперативов.
- 19.Товарищество собственников жилья и особенности его создания и деятельности.
- 20.Договор коммерческого найма жилого помещения.
- 21.Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 22.Правовое регулирование приватизации жилых помещений.
- 23.Договор долевого участия в строительстве жилья.
- 24.Способы защиты жилищных прав.
- 25.Ответственность за нарушения жилищного законодательства.
- 26.Государственный жилищный фонд.
- 27.Место, роль и содержание Жилищного кодекса РФ. Сфера его применения.
- 28.Разграничение компетенции органов государственной власти РФ и субъектов РФ.
- 29.Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений.
- 30.Применение жилищного законодательства во времени, пространстве и по кругу лиц. Применение законодательства по аналогии.
- 31.Муниципальный жилищный фонд.
- 32.Правовое регулирование долевой собственности в сфере жилищных отношений.
- 33.Регистрационный учет по месту жительства и его применение.
- 34.Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений.
- 35.Права и обязанности членов кооперативов, связанные с владением и пользованием жилым помещением.

36. Особенности прекращения членства в жилищном кооперативе и правовые последствия.

Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания, типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций, а также методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков отражены в фонде оценочных средств по дисциплине «Жилищное право».

Текущий контроль успеваемости осуществляется на практических занятиях по пройденным темам посредством выполнения контрольных работ, решения практических задач, подготовки и представления сообщений и докладов, проведения опросов и собеседований.

7. ОБРАЗЦЫ ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ

Тестирование как самостоятельный вид контроля может проводиться в целях определения уровня индивидуальных знаний студентов и группы в целом по результатам изучения ими отдельных тем либо в целом учебного курса.

В современном образовании тестирование используется в качестве наиболее эффективной формы контроля и самоконтроля полученных знаний. Оно способствует формированию профессионального мышления, повышению понятийной культуры, развитию мыслительно-аналитических способностей будущих специалистов в области экономической безопасности. В процессе решения тестов все тестируемые находятся в равных условиях, а механизм проверки решенных заданий исключает необъективность и предвзятость.

Решение тестов может проводиться в рамках аудиторных занятий, на консультациях, а также с применением обучающих информационных технологий (компьютерных программ), в домашних условиях (как «домашнее задание»). Тесты могут использоваться для рубежного контроля.

При подготовке к решению тестов студентам необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и имеющейся учебной литературой по курсу. Положительный результат тестирования может быть обеспечен только в том случае, если студентом изучен лекционный материал, учебная литература и отраслевые нормативно-правовые акты (законы и подзаконные акты), рекомендованные к изучению.

При тестировании студент должен уяснить в первую очередь содержание вопроса, а также обратить внимание на предложенные варианты ответов. Сначала рекомендуется ответы давать на самые простые (с точки зрения студента) тесты с тем, чтобы наиболее эффективно использовать ограниченное время (как правило, из расчета 2 минуты на один вопрос). Затем уже целесообразно давать ответы с учетом сложности тестов.

Примеры тестовых заданий:

ТЕСТ 1

1. Жилищное законодательство Российской Федерации, согласно Конституции, относится:

- А) к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ;
- Б) к ведению российской Федерации;
- В) к ведению субъектов Российской Федерации.

2. Условия для осуществления права на жилище создают:

- А) органы местного самоуправления;
- Б) органы государственной власти и местного самоуправления;
- В) органы государственной власти.

3. Малоимущим гражданам жилище предоставляется:

- А) только бесплатно;
- Б) бесплатно или за доступную плату;
- В) как правило, за доступную плату.

4. Неприкосновенность жилища означает, что:

- А) никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом;
- Б) никто не вправе проникать в жилище против желания проживающих в нем лиц;
- В) никто не вправе проникать в жилище, кроме случаев, прямо указанных в ЖК РФ.

5. Право на жилище является:

- А) личным неимущественным правом;
- Б) имущественным правом;
- В) личным неимущественным правом, связанным с имущественным.

6. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют:

- А) жилищные права, в том числе обладают ими;
- Б) жилищные права, в том числе владеют ими;
- В) жилищные права, в том числе распоряжаются ими.

7. Участниками жилищных отношений являются:

- А) граждане и юридические лица Российской Федерации, иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;
- Б) граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;
- В) граждане, юридические лица, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

8. Применение жилищного законодательства по аналогии допускается:

- А) в случаях, прямо предусмотренных Гражданским кодексом РФ;
- Б) в случаях, предусмотренных в ГК РФ и иных федеральных законах;
- В) в случаях, прямо предусмотренных в Жилищном кодексе РФ.

9. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется:

- А) органами государственной власти в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

- Б) органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- В) судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

10. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности:

- А) не могут нарушать права, свободы и законные интересы других граждан;
- Б) не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан;
- В) могут по своему усмотрению относиться к правам и свободам других участников жилищных отношений.

11. Договор социального найма жилого помещения заключается:

- А) с установлением срока его действия;
- Б) без установления срока его действия;
- В) на срок не более 25 лет.

12. Форма типового договора социального найма жилого помещения утверждается:

- А) Жилищным кодексом РФ;
- Б) Правительством РФ;
- В) правительством субъекта РФ.

ТЕСТ 2

1. Основным источником, регулирующим отношения в жилищной сфере, является:

- А) Конституция РФ;
- Б) Гражданский кодекс РФ;
- В) Жилищный кодекс РФ.

2. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются:

- А) Жилищным кодексом РФ;
- Б) Гражданским кодексом РФ;
- В) Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

3. Признание жилого помещения непригодным для проживания может быть произведено по основаниям и в порядке, установленным:

- А) правительством РФ;
- Б) президентом РФ;
- В) федеральным государственным органом специальной компетенции.

4. Объектами жилищных прав являются:

- А) жилые помещения и зарегистрированные права на них;
- Б) жилые помещения и иные права граждан;
- В) жилые помещения.

5. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных:

- А) Жилищным кодексом и иными специальными федеральными законами;
- Б) Жилищным кодексом и Гражданским кодексом;
- В) Гражданским кодексом, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом.

6. По формам собственности жилищный фонд в РФ подразделяется на:
- А) частный, государственный, муниципальный;
 - Б) частный, государственный, муниципальный, производственный;
 - В) государственный, муниципальный, общественный.
7. Государственный учет жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном:
- А) Правительством РФ;
 - Б) уполномоченным федеральным органом государственной власти;
 - В) органом государственной власти субъекта РФ.
8. В Российской Федерации осуществляются:
- А) государственный жилищный контроль и муниципальный жилищный контроль;
 - Б) государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный надзор;
 - В) государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.
9. Местом жительства гражданина признается место, где гражданин:
- А) постоянно проживает и зарегистрирован;
 - Б) преимущественно проживает и зарегистрирован;
 - В) постоянно или преимущественно проживает.
10. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом:
- А) специальным законодательством;
 - Б) гражданским законодательством;
 - В) жилищным законодательством.
11. Применение жилищного законодательства по аналогии допускается:
- А) в случаях, прямо предусмотренных Гражданским кодексом РФ;
 - Б) в случаях, предусмотренных в ГК РФ и иных федеральных законах;
 - В) в случаях, прямо предусмотренных в Жилищном кодексе РФ.
12. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется:
- А) судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством;
 - Б) органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
 - В) органами государственной власти в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

ТЕСТ 3

1. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение юридическому лицу:
- А) на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или договора аренды с учетом требований, предусмотренных законодательством РФ;
 - Б) на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и ЖК РФ;
 - В) на основании договора найма (поднайма) или на ином законном основании с учетом требований, установленным законодательством РФ.
2. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется:
- А) органом местного самоуправления без учета формы собственности на него;
 - Б) органом местного самоуправления с учетом формы собственности на него;

В) по представлению органа местного самоуправления жилищной инспекцией.

3. Порядок перевода помещений:

- А) установлен единым для всей территории РФ;
- Б) установлен с учетом особенностей субъекта РФ;
- В) установлен с учетом особенностей муниципального образования.

4. По договору социального найма жилое помещение предоставляется:

- А) только из государственного жилищного фонда;
- Б) только из муниципального жилищного фонда;
- В) из государственного или муниципального жилищного фонда.

5. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

- А) устанавливается законом соответствующего субъекта РФ;
- Б) устанавливается Жилищным кодексом РФ;
- В) устанавливается актом органа местного самоуправления.

6. Собственник жилого помещения должен быть уведомлен в письменной форме об изъятии принадлежащего ему жилого помещения:

- А) не позднее чем за год;
- Б) не позднее чем за 6 месяцев;
- В) не позднее чем за 3 месяца.

7. Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, это —:

- А) социальная норма;
- Б) норма предоставления;
- В) законная норма.

8. Иностранцам и лицам без гражданства по договорам социального найма жилые помещения:

- А) предоставляются в общеустановленном порядке;
- Б) вообще не предоставляются;
- В) не предоставляются, если международным договором не предусмотрено иное.

9. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает:

- А) только право пользования жилым помещением;
- Б) право пользования общим имуществом в этом доме;
- В) обязанности по пользованию общим имуществом в этом доме.

10. Согласно ЖК РФ предметом договора социального найма жилого помещения:

- А) может быть жилое помещение и права на него;
- Б) должно быть жилое помещение;
- В) может быть жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме.

11. Согласно ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- А) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, часть комнаты и подсобные помещения;

- Б) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, подсобные помещения;
- В) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

12. Иностранцам гражданам и лицам без гражданства по договорам социального найма жилые помещения:

- А) вообще не предоставляются;
- Б) не предоставляются, если международным договором не предусмотрено иное;
- В) предоставляются на основании судебного решения.

ТЕСТ 4

1. Договор социального найма жилого помещения заключается:

- А) без установления срока его действия;
- Б) с установлением срока его действия;
- В) на срок не более 49 лет.

2. Форма типового договора социального найма жилого помещения утверждается:

- А) правительством субъекта РФ;
- Б) Правительством РФ;
- В) Жилищным кодексом РФ.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма:

- А) обязан требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- Б) должен требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- В) имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма являются:

- А) зарегистрированные по этому адресу его супруг, дети и родители данного нанимателя;
- Б) проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя;
- В) проживающие по этому адресу его супруг, дети, родители нанимателя данного помещения и другие родственники.

5. Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма:

- А) не влечет за собой изменение его прав и обязанностей по договору социального найма;
- Б) ограничивает в определенной степени его права и обязанности по договору социального найма;
- В) влечет изменение его прав и обязанностей по договору социального найма.

6. В случае вселения в жилое помещение гражданина в качестве члена семьи нанимателя:

- А) изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения происходит в части необходимости указания в договоре нового члена семьи;
- Б) изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения не происходит;

В) изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения может быть произведено.

7. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями помещений по договорам социального найма не допускается, предусмотрены:

- А) в специальном законодательстве РФ и субъектов РФ;
- Б) в Жилищном кодексе РФ;
- В) в Гражданском кодексе РФ.

8. Срок проживания временных жильцов:

- А) не может превышать трех лет;
- Б) не может превышать шести месяцев;
- В) не может превышать одного года.

9. Муниципальный жилищный контроль осуществляется:

- А) уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта РФ;
- Б) уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта РФ;
- В) уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта РФ и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

10. Под общежития предоставляются:

- А) любые пригодные для временного проживания жилые помещения;
- Б) специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов;
- В) специально построенные для этих целей жилые дома, пригодные для постоянного и временного проживания.

11. Временные жильцы:

- А) являются категорией граждан с самостоятельным правом на жилое помещение;
- Б) являются категорией граждан без самостоятельного права на жилое помещение.

12. Жилищный кодекс РФ предусмотрел:

- А) два порядка выселения – административный и судебный;
- Б) только судебный порядок выселения;
- В) административный порядок выселения.

ТЕСТ 5

1. Согласно ЖК РФ предметом договора социального найма жилого помещения:

- А) может быть жилое помещение и права на него;
- Б) должно быть жилое помещение;
- В) может быть жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме.

2. Согласно ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- А) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, часть комнаты и подсобные помещения;
- Б) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, подсобные помещения;
- В) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

3. Иностранным гражданам и лицам без гражданства по договорам социального найма жилые помещения:
- А) вообще не предоставляются;
 - Б) не предоставляются, если международным договором не предусмотрено иное;
 - В) предоставляются на основании судебного решения.
4. По договору социального найма жилое помещение предоставляется:
- А) только из государственного жилищного фонда;
 - Б) только из муниципального жилищного фонда;
 - В) из государственного или муниципального жилищного фонда.
5. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях:
- А) устанавливается законом соответствующего субъекта РФ;
 - Б) устанавливается Жилищным кодексом РФ;
 - В) устанавливается актом органа местного самоуправления.
6. Собственник жилого помещения должен быть уведомлен в письменной форме об изъятии принадлежащего ему жилого помещения:
- А) не позднее чем за год;
 - Б) не позднее чем за 6 месяцев;
 - В) не позднее чем за 3 месяца.
7. Договор социального найма жилого помещения заключается:
- А) с установлением срока его действия;
 - Б) без установления срока его действия;
 - В) на срок не более 25 лет.
8. Форма типового договора социального найма жилого помещения утверждается:
- А) Жилищным кодексом РФ;
 - Б) Правительством РФ;
 - В) правительством субъекта РФ.
9. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются:
- А) Жилищным кодексом РФ;
 - Б) Гражданским кодексом РФ;
 - В) Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.
10. Признание жилого помещения непригодным для проживания может быть произведено по основаниям и в порядке, установленном:
- А) правительством РФ;
 - Б) президентом РФ;
 - В) федеральным государственным органом специальной компетенции.
11. Объектами жилищных прав являются:
- А) жилые помещения и зарегистрированные права на них;
 - Б) жилые помещения и иные права граждан;
 - В) жилые помещения.
12. Условия для осуществления права на жилище создают:
- А) органы местного самоуправления;

- Б) органы государственной власти и местного самоуправления;
- В) органы государственной власти.

ТЕСТ 6

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется:

- А) органами государственной власти в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- Б) органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- В) судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

2. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности:

- А) не могут нарушать права, свободы и законные интересы других граждан;
- Б) не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан;
- В) могут по своему усмотрению относиться к правам и свободам других участников жилищных отношений.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается:

- А) с установлением срока его действия;
- Б) без установления срока его действия;
- В) на срок не более 25 лет.

4. Форма типового договора социального найма жилого помещения утверждается:

- А) Жилищным кодексом РФ;
- Б) Правительством РФ;
- В) правительством субъекта РФ.

5. Основным источником, регулирующим отношения в жилищной сфере, является:

- А) Конституция РФ;
- Б) Гражданский кодекс РФ;
- В) Жилищный кодекс РФ.

6. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются:

- А) Жилищным кодексом РФ;
- Б) Гражданским кодексом РФ;
- В) Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

7. Признание жилого помещения непригодным для проживания может быть произведено по основаниям и в порядке, установленным:

- А) правительством РФ;
- Б) президентом РФ;
- В) федеральным государственным органом специальной компетенции.

8. Объектами жилищных прав являются:

- А) жилые помещения и зарегистрированные права на них;
- Б) жилые помещения и иные права граждан;
- В) жилые помещения.

9. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных:

- А) Жилищным кодексом и иными специальными федеральными законами;
- Б) Жилищным кодексом и Гражданским кодексом;
- В) Гражданским кодексом, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом.

10. По формам собственности жилищный фонд в РФ подразделяется на:

- А) частный, государственный, муниципальный;
- Б) частный, государственный, муниципальный, производственный;
- В) государственный, муниципальный, общественный.

11. Государственный учет жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном:

- А) Правительством РФ;
- Б) уполномоченным федеральным органом государственной власти;
- В) органом государственной власти субъекта РФ.

12. В Российской Федерации осуществляются:

- А) государственный жилищный контроль и муниципальный жилищный контроль;
- Б) государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный надзор;
- В) государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ ТЕМАМ

Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство

1. В предмет жилищного права не входят:

- А) отношения по пользованию жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- Б) отношения по контролю за сохранностью жилых помещений частного жилищного фонда;
- В) отношения по возникновению, изменению и прекращению права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- Г) все варианты ответа верны.

2. Конституцией Российской Федерации гарантировано предоставление жилья из государственных и муниципальных жилищных фондов следующей категории граждан:

- А) пенсионерам;
- Б) малоимущим;
- В) гражданам, участвовавшим в ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС;
- Г) нет верного варианта ответа.

3. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания:

- А) не допускается ни при каких условиях;
- Б) допускается только в случаях, прямо предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;
- В) допускается только в случаях, прямо предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Указами Президента Российской Федерации и Постановлениями Правительства Российской Федерации;
- Г) нет верного варианта ответа.

4. Жилищное законодательство находится в пределах предмета ведения:

- А) исключительно Российской Федерации;
- Б) исключительно субъектов Российской Федерации;
- В) в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов;

Г) все варианты ответа верны.

5. К числу принципов жилищного права не относятся:

- А) принцип целевого использования жилых помещений и их сохранности;
- Б) принцип неприкосновенности жилища;
- В) принцип равенства участников жилищных отношений;
- Г) нет верного варианта ответа.

6. На территории Амурской области действует следующий нормативный акт:

- А) Закон Амурской области «О жилищной политике в Амурской области»;
- Б) Закон Амурской области «О жилищных отношениях в Амурской области»;
- В) Закон Амурской области «О порядке реализации права на жилище на территории Амурской области»;
- Г) нет верного варианта ответа.

7. По общему правилу акты жилищного законодательства:

- А) имеют обратную силу;
- Б) не имеют обратной силы;
- В) имеют обратную силу, если участники жилищных отношений договорятся о ретроспективном действии акта жилищного законодательства;
- Г) все варианты ответа верны.

8. Введенный в действие акт жилищного законодательства регулирует длящееся жилищное отношение:

- А) только в части жилищных прав и обязанностей, возникших после введения акта в действие;
- Б) в целом независимо от того, что длящееся жилищное отношение возникло до введения в действие этого акта;
- В) только в части жилищных прав и обязанностей, возникших до введения акта в действие;
- Г) нет верного варианта ответа.

9. Определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений относится к полномочиям в области жилищных отношений:

- А) органов государственной власти Российской Федерации;
- Б) органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- В) органов местного самоуправления;
- Г) все варианты ответа верны.

10. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются:

- А) правила жилищного законодательства Российской Федерации;
- Б) правила международного договора;
- В) правила жилищного законодательства Российской Федерации или правила международного договора в зависимости от усмотрения субъекта правоприменения;
- Г) все варианты ответа верны.

Тема 8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

1. В структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, не входит:

- А) плата за наем жилого помещения;
- Б) плата за содержание и ремонт жилого помещения;

- В) плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- Г) нет верного варианта ответа.

2. В структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме не входит:

- А) плата за наем жилого помещения;
- Б) плата за содержание и ремонт жилого помещения;
- В) плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- Г) нет верного варианта ответа.

3. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения возникает:

- А) с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- Б) с момента фактической передачи жилого помещения по акту приемки-передачи;
- В) с момента полного и окончательного расчета по договору о приобретении жилого помещения в собственность;
- Г) нет верного варианта ответа.

4. По общему правилу (если иное не установлено договоренностью участников жилищных отношений) плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна вноситься:

- А) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- Б) ежеквартально до десятого числа первого месяца квартала, следующего за истекшим кварталом;
- В) ежемесячно до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- Г) нет верного варианта ответа.

5. Временное отсутствие граждан влечет перерасчет:

- А) размера вносимой платы за коммунальные услуги в целом;
- Б) размера вносимой платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления;
- В) размера вносимой платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- Г) нет верного варианта ответа.

6. При отсутствии показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается:

- А) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
- Б) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых ежегодно федеральным законом;
- В) исходя из фактически потребленного, определяемого по заявлению плательщика;
- Г) нет верного варианта ответа.

7. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома лежит на:

- А) органах местного самоуправления, созданных на территории, где расположен многоквартирный дом;
- Б) собственниках помещений в многоквартирном доме;
- В) управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом на основании договора управления многоквартирным домом;
- Г) нет верного варианта ответа.

8. От платы за пользование жилым помещением, занимаемым по договору социального найма, освобождаются:

- А) граждане, признанные в установленном порядке пенсионерами по старости;
- Б) граждане, признанные в установленном порядке малоимущими;
- В) граждане, участвовавшие в ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС;
- Г) нет верного варианта ответа.

9. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма допускается, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги без уважительных причин в течение:

- А) более трех месяцев;
- Б) более шести месяцев;
- В) более одного года;
- Г) нет верного варианта ответа.

8. КОМПЛЕКТ ТЕМ РЕФЕРАТОВ

Реферат как самостоятельный вид письменной работы одновременно может рассматриваться как одна из форм изучения названного курса и способствует формированию у студентов навыков самостоятельного научно-поискового творчества, повышению его теоретической и профессиональной подготовки.

Основная цель – оказать помощь студентам в изучении курса, проверить усвоение ими изучаемых вопросов, умение самостоятельно анализировать и применять нормы права в различных жизненных ситуациях.

Работа выполняется в соответствии с предложенной преподавателем тематикой. Вариант темы выбирается студентом самостоятельно. Переформулировка темы не допускается.

При выполнении реферата студент должен проявить имеющиеся у него навыки работы со специальной (юридической) литературой, приведенной в списке рекомендованной, анализировать правовые источники и правоприменительную практику, делать обоснованные выводы.

Реферат должен иметь следующую структуру:

- 1) план работы;
- 2) краткое введение, в котором обосновывается актуальность темы, говорится о состоянии разработанности рассматриваемой проблемы;
- 3) основной текст;
- 4) заключение, содержащее выводы по теме работы;
- 5) библиографический список (список использованных нормативных актов и использованной литературы - учебники, научные публикации).

1. Современная жилищная политика Российской Федерации.

2. Конституционные и законодательные гарантии жилищных прав граждан.

3. *Виды и назначение жилых помещений.*
4. *Характеристика жилищного фонда.*
5. *Переустройство и перепланировка жилого помещения.*
6. *Право собственности граждан на жилые помещения.*
7. *Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.*
8. *Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.*
9. *Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.*
10. *Предмет, форма и содержание договора социального найма жилого помещения.*
11. *Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма.*
12. *Правовые особенности положения поднаймателей и временных жильцов.*
13. *Изменение договора социального найма жилого помещения.*
14. *Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.*
15. *Договор найма служебного жилого помещения.*
16. *Договор найма жилого помещения в общежитии.*
17. *Правовое положение членов жилищных кооперативов.*
18. *Товарищество собственников жилья как субъект правоотношений.*
19. *Договор коммерческого найма жилого помещения.*
20. *Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.*
21. *Приватизация жилых помещений.*
22. *Правовое регулирование договора долевого участия в строительстве жилья.*

9. КОМПЛЕКТ ТЕМ ДОКЛАДОВ И СООБЩЕНИЙ С ПРЕЗЕНТАЦИЯМИ

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилой фонд как объект жилищных прав.

1. *Жилые помещения: понятие, назначение, виды жилых помещений. Требования, предъявляемые жилым помещениям при их регистрации, учете и сдаче в эксплуатацию. Назначение жилого помещения.*
2. *Понятие жилищного фонда. Структура и состав жилищного фонда.*
3. *Особенности правового положения частного жилищного фонда, характеристика его составных элементов (индивидуальный жилищный фонд граждан, жилищный фонд юридических лиц).*

4. Особенности государственного жилищного фонда:

- федеральный жилищный фонд, жилищный фонд субъектов Российской Федерации, ведомственный жилищный фонд и его назначение;
- жилищный фонд, находящийся в собственности муниципальных образований (муниципальный жилищный фонд).

5. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Формы собственности и их особенности.

1. Особенности регулирования отношений собственности в РФ. Формы собственности. Нормы ГК РФ о собственности в РФ.

2. Особенности регулирования права собственности на жилое помещение. Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

3. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Тема 4. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договорам социального найма. Договор социального найма жилого помещения. Договоры коммерческого найма.

1. Особенности предоставления жилого помещения по договору социального найма. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.

2. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Отказ в принятии на учет и снятие с учета. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений.

3. Стороны договора социального найма. Предмет и форма договора найма. Права, обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения и членов его семьи. Права, обязанности и ответственность наймодателя жилого помещения.

4. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Обмен жилых помещений. Сдача жилого помещения в поднаем. Временные жильцы.

5. Изменение договора социального найма жилого помещения. Расторжение и прекращение договора социального найма жилых помещений. Выселение граждан из жилых помещений.

6. Договоры коммерческого найма и сфера их применения.

Тема 6. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

1. Особенности правового положения жилищных и жилищно-строительных организаций: порядок образования и деятельности кооперативов. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК.

2. Организационные вопросы деятельности: устав жилищного кооператива. Управление в жилищном кооперативе. Общее собрание членов жилищного кооператива. Правление, председатель, ревизионная комиссия жилищного кооператива.

3. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива. Правовое положение членов жилищных кооперативов.

4. Право на пай. Права и обязанности членов кооперативов, связанные с владением и пользованием жилым помещением. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Прекращение членства в жилищном кооперативе. Наследование пая. Возврат паевого взноса в случае исключения из членов жилищного кооператива. Выселение бывшего члена жилищного кооператива

Тема 10. Ответственность за нарушения жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

1. Общие положения о юридической ответственности (функции, цели и задачи, принципы). Правонарушение как основание для привлечения к юридической ответственности.

2. Виды нарушений жилищного законодательства как основания для привлечения к ответственности.

3. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства.

3.1. Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым помещениям виновным поведением должностных лиц и граждан.

3.2. Случаи применения уголовной и административной ответственности.

4. Другие способы защиты жилищных прав.

5. Виды жилищных споров. Порядок разрешения жилищных споров. Защита жилищных прав в судебном порядке.

10. КОМПЛЕКТ СИТУАЦИОННЫХ ЗАДАЧ («кейс-задачи»)

Темы 2-3: Объекты жилищных прав. Жилой фонд как объект жилищных прав.

Задача.

Лобовой Н.И. принадлежит на праве собственности двухкомнатная квартира в многоквартирном доме в городе Благовещенске. Занимаясь предпринимательской деятельностью, она оборудовала одну из комнат под швейную мастерскую, установила с этой целью 7 электрических швейных машин, на которых швеи в период времени с 8 до 22 часов прозволят пошив одежды.

Сосед Лобовой по лестничной площадке Тарасов обратился в Благовещенский городской суд с иском о выселении Лобовой из занимаемой квартиры в связи с тем, что она нарушает правила пользования жилым помещением, запрещающие создание любых видов предприятий в жилых помещениях, кроме того, создаваемый шум от работы швейных машин и загрязнение воздуха мешают нормальной жизни и отдыху соседей.

Решением суда в иске о выселении отказано.

Какими нормами материального права регулируются спорные правоотношения?

Правильно ли разрешен спор, если нет, предложите свой вариант решения?

Тема 3: Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Формы собственности и их особенности.

Задача 1.

Авдеев О.В. и Авдеева Л.Д. состояли в зарегистрированном браке с 10 июля 2005 года, 12 ноября 2006 года у них родилась дочь Мария, семья проживает в однокомнатной квартире общей площадью 42 кв. метра в городе Белогорске Амурской области, квартира принадлежит на праве собственности Авдееву О.В., приобретена им до вступления в брак.

27 марта 2012 года брак между супругами расторгнут в судебном порядке, судом разрешен вопрос о взыскании алиментов на содержание дочери с Авдеева в пользу Авдеевой, раздел совместно нажитого имущества произведен добровольно, но между супругами возник спор по поводу дальнейшего пользования квартирой.

Авдеев предложил бывшей супруге с дочерью переселиться в квартиру её родителей с выплатой денежной компенсации в размере 350000 рублей. Авдеева с этим не согласилась и настаивала на том, что она и дочь должны остаться проживать в квартире, так как квартира её родителей находится в пос. Архара и является неблагоустроенной, у неё есть постоянная работа в городе Белогорске, дочь посещает муниципальный детский сад, самостоятельно приобрести другое жилье для себя и дочери нет возможности.

Авдеев подал исковое заявление в Белогорский городской суд о выселении Авдеевой как бывшего члена семьи без предоставления другого жилого помещения, Авдеева просила суд сохранить за ней и дочерью право пользования спорной квартирой до совершеннолетия ребенка.

Какое решение должен вынести суд? Приведите правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации по данному вопросу.

Задача 2.

Супруги Струковы и их 16-летний сын Игорь проживали в трехкомнатной квартире, право собственности на которую принадлежит им в равных долях, т.е. по одной третьей доле каждому. После поступления в техникум в другом городе Струков Игорь решил сдать внаем занимаемую им комнату размером 16 кв.метров своему знакомому и заключил с ним договор сроком на один год с предоплатой за весь период проживания.

Родители препятствовали вселению Федорова в комнату, а затем обратились в суд с иском о признании договора найма недействительным, т.к. несовершеннолетний сын не имел права без их согласия заключать сделку.

Какие нормы ЖК РФ и ГК РФ должны быть приняты во внимание при рассмотрении ситуации?

Какое решение вынесет суд? Обоснуйте и аргументируйте ответ.

Задача 3.

Прокурор обратился в суд с заявлением о признании Астрова Н.П. ограниченно дееспособным. В заявлении отмечалось, что одинокий Астров Н.П., проживая в комнате коммунальной квартиры, злоупотребляет спиртными напитками, нарушает покой соседей, которые и обратились в прокуратуру с просьбой принять в отношении Астрова Н.П. необходимые меры. К заявлению прокурора была приложена справка психоневрологического диспансера, в которой указывалось, что Астров – хронический алкоголик и нуждается в ограничении дееспособности. Суд вынес решение о признании Астрова Н.П. ограниченно дееспособным.

Правильно ли решение суда? Обоснуйте и аргументируйте ответ.

Задача 4.

Руководитель одной из коммерческих фирм гр.А. приобрел трехкомнатную квартиру в одном из престижных районов г.Санкт-Петербурга. Спустя два года он вступил в брак с гр.О., от которой у него родился ребенок. Через пять лет отношения между супругами разладились, и они решили разъехаться. А. продал трехкомнатную квартиру, а на вырученные деньги приобрел двухкомнатную, которую подарил жене, и однокомнатную, в которой остался проживать сам. Спустя год жена подала на развод и

потребовала раздела однокомнатной квартиры мужа. А. возражал, поскольку, по его мнению, данная квартира не находится в совместной собственности, так как была приобретена на деньги. Вырученные от продажи трехкомнатной квартиры, которая была куплена до его вступления в брак.

Решите дело. Обоснуйте и аргументируйте ответ.

Тема 4: Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Договор социального найма жилого помещения. Договоры коммерческого найма.

Задача № 1.

Лазовский С.Ю. 7 апреля 2013 года обратился в администрацию города Свободный Амурской области с заявлением о постановке на учет в качестве нуждающегося в предоставлении жилого помещения по категории «дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей» и одновременно просил предоставить ему жилое помещение вне очереди по договору социального найма общей жилой площадью не менее 33 кв.метров.

В обоснование своей просьбы он указал, что родился 20 июня 1995 года в г.Свободном, проживал до 2001 года с матерью и бабушкой в жилом доме по ул.Ленина,89, в 1999 году мать осуждена к лишению свободы сроком на 8 лет. После смерти бабушки в 2001 году он был направлен в детский дом, по окончании 9 классов поступил в профессиональное училище, проживает в общежитии, закрепленного жилого помещения он не имеет.

Какое решение должно быть принято по заявлению Лазовского С.Ю.?

Какие нормы законодательства Российской Федерации и Амурской области подлежат применению?

Задача № 2.

В 2006 году семье Симаковых, состоящей из 4 человек: муж Симаков А.В., жена Симакова М.И., их несовершеннолетние дети Павел и Юлия, 4 июня 2001 года рождения, администрацией города Зея Амурской области была предоставлена трехкомнатная квартира, с ними заключен договор социального найма жилого помещения.

Симаков А.В. в феврале 2007 года выехал в г.Воронеж в связи с болезнью своей матери, в апреле 2007 года он сообщил семье о смерти матери и своем намерении остаться проживать в её квартире и оформить наследство. В январе 2008 года он подал заявление о расторжении брака с Симаковой, 14 марта 2008 года брак был расторгнут, на содержание детей с Симакова взысканы алименты, он выехал в г.Воронеж, где заключил брак с Мищенко Д.С.

24 августа 2013 года Симакова М.И. обратилась в суд с иском к Симакову А.В. о признании его утратившим право пользования квартирой в г.Зея и снятии с регистрационного учета по данному адресу на том основании, что он более 6 лет не проживает в спорной квартире, не выполняет обязанности по внесению платы за жилье и коммунальные услуги, фактически проживает в г.Воронеже в унаследованной им после матери однокомнатной квартире. создал новую семью, добровольно сняться с регистрационного учета не желает.

Симаков А.В. возражал против иска, ссылаясь на то, что от прав на квартиру в г.Зея он не отказывался, предлагал бывшей жене приватизировать квартиру в равных долях на всех членов семьи, согласен сняться с регистрационного учета, если ему будет выплачена рыночная цена одной четвертой доли квартиры.

Разрешите спор с учетом норм жилищного права и правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации.

Задача № 3.

Муниципальное жилищное предприятие предъявило иск к Гариной В.М. и Гарину Н.С. о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг в сумме 73280 рублей и выселении ответчиков из благоустроенной двухкомнатной квартиры общей площадью 56 кв.метров в комнату в коммунальной квартире площадью 16 кв. метров. Исковые требования основаны на том, что ответчики в течение 2 лет не вносят плату за пользование жилым помещением, не производят его текущий ремонт.

Ответчики иск о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг признали, с иском о выселении не согласны, так как Гарина В.М. является инвалидом 2 группы, получает пенсию в размере 7600 рублей, Гарин Н.С. длительное время не мог устроиться на работу, состоял на учете в службе занятости, в настоящее время он работает, будет вносить плату за квартиру. Кроме того, проживание двух взрослых человек разного пола в одной комнате коммунальной квартиры невозможно.

Как должен быть разрешен спор? Приведите правовое обоснование решения.

Задача № 4.

Сельскохозяйственный производственный кооператив (СПК) «Мазановский» обратился в суд с иском о выселении Сучкова А.В. с семьей из квартиры №4 дома №9 по ул.Широкой в селе Мазаново Амурской области без предоставления другого жилого помещения по следующим основаниям. В 2006 году Сучков А.В. был принят на работу в СПК «Мазановский» водителем грузового автомобиля, ему на состав семьи 4 человека была предоставлена трехкомнатная квартира по указанному адресу, 19 июля 2006 года с ним заключен договор найма жилого помещения сроком на 5 лет, в п.3 которого указано, что в случае увольнения по собственному желанию наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение в течение 3 месяцев.

14 мая 2011 года Сучков А.В. уволился с работы по собственному желанию, но занимаемую квартиру он и члены его семьи добровольно освобождают отказываются, несмотря на направленные предупреждения от 26 июля, 15 октября 2011 года и 23 января и 16 июня 2012 года. Спорная квартира построена за счет собственных средств СПК «Мазановский», состоит на балансе СПК и является его собственностью.

Сучков А.В. иск не признал, считает требования истца по выселению его семьи незаконными, так как срок действия договора найма истек 19 июля 2011 года, а иск подан только 24 июня 2012 года, поэтому действие договора продлено ещё на 5 лет.

Какие нормы материального права подлежат применению при разрешении спора? Предложите вариант решения суда.

Задача № 5.

Неверов Д.В. с 2009 года проходил военную службу по контракту в войсковой части № 1 Благовещенского гарнизона, ему на период службы предоставлена служебная двухкомнатная благоустроенная квартира общей площадью 63 кв. метра с учетом членов семьи – жены Неверовой Т.Б. и сына Неверова К.Д., 2004 года рождения, с ними заключен договор найма служебного жилого помещения.

В октябре 2012 года Неверов Д.В. был переведен для прохождения военной службы в войсковую часть № 2 с местом дислокации в г.Свободном и ему для временного проживания выделена комната в общежитии с последующим предоставлением служебного жилья для него и членов его семьи. На требование об освобождении служебной квартиры в г.Благовещенске Неверов ответил отказом, полагая, что его жена и сын имеют право проживать в данной квартире до заключения с ним договора найма служебной квартиры в г.Свободном.

Дайте юридическую оценку действиям Неверова. Возможно ли выселение семьи Неверовых из служебной квартиры в г.Благовещенске?

Задача № 6.

Ерохин Ю.Г. обратился в муниципалитет г.Тында с заявлением о приватизации занимаемой им комнаты общей площадью 17 кв. метров в помещении бывшего общежития локомотивного депо Тындинского отделения Забайкальской железной дороги.

В обоснование он привел данные о том, что с 1998 года работает в локомотивном депо помощником машиниста, совместным решением администрации и профсоюзного комитета депо ему выделена для проживания комната в общежитии, выдан ордер и до настоящего времени он проживает в ней, в 2007 году общежитие передано в муниципальную собственность, поэтому с ним должен быть заключен договор социального найма жилого помещения и он имеет право на заключение договора приватизации.

18 марта 2013 года Ерохин получил письменный отказ главы муниципального образования г.Тында в удовлетворении его заявления со ссылкой на отсутствие заключенного между сторонами договора социального найма комнаты в общежитии, а также на пропуск трехгодичного срока на подачу заявления.

24 апреля 2013 года Ерохин обжаловал отказ в Тындинский районный суд.

Какое решение должно быть принято? Назовите нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения.

Тема 6: Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

Задача.

Руднев М.Л. в 2008 году был принят в члены жилищно-строительного кооператива (ЖСК) «Салют» в г.Благовещенске, ему в пользование предоставлена двухкомнатная квартира под №76, где он проживал вместе с женой Рудневой О.Ю., первоначальный размер пая составил 2567000 рублей.

В 2011 году Руднев М.Л. умер, наследниками по закону признаны его жена Руднева О.Ю. и сын Руднев Е.М., проживающий в г.Кирове. Согласно свидетельству о праве на наследство по закону жене принадлежит 3/4 доли, а сыну -1/4 доля оставшейся части паенакопления в сумме 845300 рублей.

Руднева О.Ю. подала в правление ЖСК «Салют» заявление о приеме её в члены кооператива, с аналогичным заявлением обратился и Руднев Е.М. Решением правления от 23 сентября 2011 года, утвержденным общим собранием членов кооператива, в члены ЖСК принята Руднева О.Ю., а Рудневу Е.М. в принятии отказано, так как он в квартире не проживал и имеет в собственности жилой дом в г.Кирове.

Руднев Е.М. с отказом не согласен и намерен обжаловать его в суд

Какие нормы жилищного законодательства подлежат применению в данной ситуации? Правомерно ли решение ЖСК об отказе в приеме Руднева Е.М. в члены кооператива?

Тема 8: Плата за жилые помещения и коммунальные услуги.

Задача.

Управляющая компания «Домоуправление № 3» обратилась в суд с иском к Яремчук Г.Н. о взыскании задолженности за жилье и коммунальные услуги, указав, что ответчик по договору социального найма занимает однокомнатную квартиру по адресу ... В период с 1 апреля 2009 года по 31 марта 2013 года плата производилась не в полном объеме, в связи с чем образовалась задолженность в сумме 67346 рублей, которая подлежит взысканию.

В судебном заседании Яремчук Г.Н. иск не признала и пояснила суду, что в квартире кроме неё зарегистрирован бывший муж Яремчук В.Д., фактически проживающий в селе Николаевка Тамбовского района с 2009 года, поскольку он с регистрационного учета не желает сниматься, добровольно вносить свою часть платы за жилье и коммунальные услуги отказывается, она решила вносить плату в размере 50%

указанной в квитанциях суммы, остальную часть суммы по её мнению должен платить бывший муж.

Решением районного суда иск был удовлетворен в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции решение суда отменил и принял новое решение об отказе в иске, признав обязанность бывшего члена семьи Яремчука В.Д. самостоятельно отвечать по своим долгам за жилье и коммунальные услуги.

Какое из решений соответствует смыслу и толкованию подлежащих применению правовых норм?

11. ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

№	Перечень программного обеспечения (обеспеченного лицензией)	Реквизиты подтверждающих документов
1	Операционная система MS Windows 7 Pro	DreamSpark Premium Electronic Software Delivery (3 years) договору – Сублицензионный договор №Tr000074357/КНВ 17 от 01 марта 2016 года

Интернет-ресурсы:

№	Наименование ресурса	Краткая характеристика
1	ЭБС ЮРАЙТ https://www.biblio-online.ru/	Электронно-библиотечная система IPRbooks — научно-образовательный ресурс для решения задач обучения в России и за рубежом. Уникальная платформа ЭБСИРbooks объединяет новейшие информационные технологии и учебную лицензионную литературу. Контент ЭБСИРbooks отвечает требованиям стандартов высшей школы, СПО, дополнительного и дистанционного образования. ЭБСИРbooks в полном объеме соответствует требованиям законодательства РФ в сфере образования
2	Электронно-библиотечная система IPRbooks http://www.iprbookshop.ru	Фонд электронной библиотеки составляет более 4000 наименований и постоянно пополняется новинками, в большинстве своем это учебники и учебные пособия для всех уровней профессионального образования от ведущих научных школ с соблюдением требований новых ФГОСов.

Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

№	Наименование	Описание
1	Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.fso.gov.ru/	Государственная система правовой информации
2	Сайт Президента РФ http://kremlin.ru/	Официальный сайт Президента РФ
3	Федеральный правовой портал «Юридическая Россия» http://www.law.edu.ru/	Федеральный образовательный портал «Юридическая Россия» является одним из авторитетных информационных ресурсов в области права. В свободном доступе находятся более 60 тысяч материалов: документы, персоналии ученых и практикующих юристов, сведения о конференциях, грантах, конкурсах, организациях, юридическая практика и другие материалы.
4	Справочная правовая система КонсультантПлюс https://www.consultant.ru/	База данных законодательства РФ: «КонсультантПлюс»: кодексы, законы, указы, постановления Правительства РФ.

12.НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Конституция РФ.

ФКЗ РФ от 17.12.97 № 2-ФКЗ «О Правительстве РФ»

ФКЗ РФ от 26.02.97 № 1-ФКЗ «Об Уполномоченном по правам человека в РФ».

ФКЗ РФ от 28.04.95 № 1-ФКЗ «Об Арбитражных судах в РФ».

ГК РФ (часть 1).

ГК РФ (часть 2).

ГК РФ (часть3).

Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

Кодекс административного судопроизводства РФ.

Уголовный кодекс РФ.

Уголовный процессуальный кодекс РФ.

Жилищный кодекс РФ.

Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ.

Земельный кодекс РФ.

ФКЗ от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

ФКЗ от 26.02.1997 № 1-ФКЗ «Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации».

ФКЗ от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации».

ФКЗ от 21.07.1994 № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации».

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1).

ФЗ РФ «О международных договорах Российской Федерации» от 15.07.1995 № 101-ФЗ.

ФЗ РФ от 15.11.97 N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния".

ФЗ РФ от 05.07.10 N 154-ФЗ "Консульский устав Российской Федерации".

ФЗ РФ от 29.12.06 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

ФЗ РФ от 31.05.02 N 62-ФЗ "О гражданстве Российской Федерации".

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

ФЗ РФ от 17.01.92 № 168-ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации».

ФЗ РФ от 14.03.02 № 30-ФЗ «Об органах судейского сообщества в Российской Федерации».

ФЗ РФ от 26.06.92 № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации».

ФЗ РФ от 27.12.18 № 501-ФЗ «Об уполномоченном по правам ребенка в Российской Федерации»

ФЗ РФ от 02.05.06 № 58-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

ФЗ РФ от 21.07.97 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве».

ФЗ РФ от 21.07.97 № 118-ФЗ «О судебных приставах».

ФЗ РФ от 24.07.08 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Постановление Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального Закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение стандартного жилья».

Приказ Министерства промышленности и торговли РФ, Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 13.03.2015 № 297 «Об утверждении правил формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с Федеральным Законом «О содействии развитию жилищного строительства»».

Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области».

Закон Амурской области от 17.03.2015 № 505-ОЗ «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Закон Амурской области от 18.01.2007 № 284-ОЗ «О социальной поддержке по обеспечению жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, проживающих на территории Амурской области».

Постановление Правительства Амурской области от 23.08.2012 № 449 «Об утверждении перечня отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены ЖСК, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», оснований включения указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов, и правил формирования данных списков».

Учебная литература

1.Алексий П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/Алексий П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.— 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю;

2.Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>

3.Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2016. — 384 с. — 978-5-8354-1214-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52109.html>

4.Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431750>

5.Свит, Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — 2-е изд. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 246 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-09052-9. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/426919>

6.Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 7-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 502 с. — (Серия :

Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-08127-5. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/431107>

7.Елизарова Н.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Елизарова Н.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2013.— 215 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18660>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю;

8.Ковалева О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные.— Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю;

9. Пименова Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Научная книга, 2012.— 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю;

10.Сулова С.И. Жилищные права. Понятие и система [Электронный ресурс]: монография/ Сулова С.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Юриспруденция, 2012.— 222 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8074>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю;

11.Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: IЕХТ-справочник/ Шитова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Эксмо, 2011.— 192 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/3158>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

12.Рахвалова М.Н. Жилищное право. Практикум [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2010.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44766>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

13.Брагинский М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное - право частное» // Проблемы современного гражданского права / Под ред. д.ю.н., проф.В.А. Рахмиловича, к.ю.н. В.Н. Литовкина. – М.: Городец, 2000.

14.Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате / В.Н. Аргунова, Е.А. Борисов, И.П. Гришин; отв.ред. М.К. Треушников. – М.: Юриспруденция, 2002.

15.Коршунов Н.М., Мареев Ю.Л. Гражданский процесс: Учебник.- М.:Норма, 2004.

16.Основы гражданского права [Электронный ресурс]: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция»/ Н.Д. Эриашвили [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 455 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34487>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

17.Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 451 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-

534-00327-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/00848F37-463A-45DA-950B-614C611BE6B6. - ЭБС ЮРАЙТ.

18.Рахвалова М.Н. Гражданское право. Практикум. Часть I [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Рахвалова М.Н., Лавор Ю.М.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2014.— 143 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44763>. — ЭБС «IPRbooks», по паролю;

19.Ивакин, В. Н. Гражданское право. Особенная часть: учебное пособие для вузов / В. Н. Ивакин. — 7-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 289 с. — (Серия : Университеты России). — ISBN 978-5-534-03667-1. — Режим доступа :www.biblio-online.ru/book/2FE8912B-32CB-410D-AB89-ABC4385F37D8.. - ЭБС ЮРАЙТ.

20.Наследственное право [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / Н.А. Волкова [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. — 239 с. — 978-5-238-01279-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8101.html>

21.Основы наследственного права России, Германии, Франции [Электронный ресурс] / Ю.Б. Гонгало [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2015. — 272 с. — 978-5-8354-1115-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/29345.html>

22.Альбов, А. П. Наследственное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / А. П. Альбов, С. В. Николукин. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 180 с. — (Серия : Бакалавр и специалист). — ISBN 978-5-534-02273-5. — Режим доступа : HYPERLINK <https://www.biblio-online.ru/bcode/437831>

23.Котельникова М.С. Развод и раздел имущества, или бывшие супруги - жизнь после брака. Развод, раздел имущества, алименты [Электронный ресурс] / М.С. Котельникова. — Электрон. текстовые данные. — М. : Эксмо, 2012. — 272 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21395.html>

24.Права человека в России: история, теория и практика [Электронный ресурс] : учебное пособие / Т.М. Ашенова [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская юридическая академия, 2015. — 308 с. — 978-5-98065-129-9. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49656.html>

25.Матюшкин Г.О. Россия и Европейский Суд по правам человека [Электронный ресурс] : учебное пособие / Г.О. Матюшкин, Н.Г. Михайлов. — Электрон. текстовые данные. — М. : Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2013. — 252 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/41188.html>

26.Абашидзе, А. Х. Европейская система защиты прав человека : учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры / А. Х. Абашидзе, Е. С. Алисиевич ; под ред. А. Х. Абашидзе. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 140 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Модуль). — ISBN 978-5-534-08235-7. —

Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/437784>.

27.Актуальные проблемы защиты прав человека в России и за рубежом [Электронный ресурс] : сборник материалов Международной научно-практической конференции / Н. А. Адилев, О. В. Арустамова, А. В. Ахматов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российская академия адвокатуры и нотариата, 2017. — 225 с. — 978-5-93858-082-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72637.html>

28.Белик, В. Н. Конституционные права личности и их защита : учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры / В. Н. Белик. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 202 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Модуль). — ISBN 978-5-9916-4818-9. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/433120>

Дополнительная литература для самостоятельной работы:

1.Батяев А.А. Жилищное право : учеб. пособие/ А. А. Батяев, Е. А. Рябченко. -2-е изд., стер.. -М.: Омега-Л, 2006. -192 с.

2.Жилищное право: учеб.-метод. комплекс для спец. 030501 - Юриспруденция/ АмГУ, ЮФ; сост. Н. А. Бороденко, Е. Г. Черкашина, И. С. Емшанов. -Благовещенск: Изд-во Амур. гос. ун-та, 2007. - 87 с.

3.Новации жилищного законодательства России : разъяснения нормативных документов, принятых в развитие и конкретизацию жилищного кодекса РФ/ коммент. Б. Д. Завидова. -М.: Рос. газета , 2006. - 208 с.

4.Перепелкина И.В. Жилищное право [Текст] : учеб. курс / Н. В. Перепелкина. - М. : Ось-89, 2006. - 224 с. - (Juris prudentia). - Библиогр. : с. 214.

5.Римшин В.И. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство : учеб.: рек. УМО/ В. И. Римшин, В. А. Греджев. -М.: Высш. шк., 2009. -502 с.

6.Сделки с недвижимостью: образцы типовых договоров с практ. коммент./ В. Г. Шабалин [и др.]. -3-е изд., перераб. и доп.. -М.: Филинь: Омега-Л, 2006. -682 с.

7.Толчеев Н.К. Настольная книга судьи по жилищным спорам/ Н. К. Толчеев, А. Ф. Ефимов ; под ред. Н. К. Толчеева. -М.: Проспект: Велби, 2007. -220 с.

8.Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации [Текст] : учеб. : рек. УМС / А.А. Титов. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт-Издат, 2009. - 452 с. : табл. - (Магистр права). - Библиогр. : с. 451 .

9.Крашенинников П.В. Жилищное право : с учетом нового Жилищного кодекса РФ/ П. В. Крашенинников. -5-е изд., перераб. и доп.. - М.: Статут, 2006. -365 с.

10.Филиппова Е.С. Жилищное право: учеб. для вузов/ Е. С. Филиппова.-М.: Юстицинформ, 2007. -448 с.

11.Астапова Т.Ю. Жилищное право Российской Федерации [Текст] : учеб. / Т.Ю. Астапова, В.А. Баранов, В.В. Гушин. - 2-е изд., перераб. - М. :

Норма, 2009. - 352 с.

12. Жилищное право : учеб.: рек. Мин. обр. РФ/ под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия. -4-е изд., перераб. и доп.. -М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2007. -336 с.

13. Вишневская И.С. Жилищное право [Текст] : учеб. : рек. УМО / И. С. Вишневская, Е. С. Селиванова ; под ред. В. Н. Литовкина. - М. : Эксмо, 2009. - 256 с. - (Российское юридическое образование). - Библиогр. : 254 с.

14. Батулин Р. О правовых последствиях изъятия жилого помещения путем выкупа // Жилищное право. - N 2. - 2012.

15. Батулин Р.А. К вопросу о гарантиях жилищных прав собственника при изъятии жилого помещения // Жилищное право. - № 7. – 2009.

16. Бобровская О.Н. Право собственности на жилые помещения в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданское право. - N 2. - 2011.

17. Бекренева Т. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при выселении // Жилищное право. - N 1. - 2012.

18. Воронцова Е.Б. Собственники помещений многоквартирного дома как субъекты гражданских правоотношений // Юрист. - N 10. - 2011.

19. Кратенко М.В. "Гостиницы" в квартирах: к вопросу о пределах осуществления права собственности на жилое помещение // Туризм: право и экономика. - N 1. - 2010.

20. Сулова С.И. Вещные права на жилые помещения: соотношение гражданского и жилищного законодательства // Нотариус. - N 3. - 2011.

21. Тарасова А.Е. Зависимость правового регулирования отношений собственности на жилые помещения от требований жилищного законодательства // Юрист. - N 18. - 2011.

22. Тихомиров М.Ю. Выселение граждан из жилых помещений. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. 63 с.

23. Комментарий судебной практики / под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2011. Вып. 16.

24. Шешко Г.Ф. Роль разъяснений Верховного Суда РФ в регулировании отношений собственности на жилье // Жилищное право. - N 6. - 2011.

25. Шаповалова Е.В. Намеренное ухудшение жилищных условий по Жилищному кодексу Российской Федерации // Семейное и жилищное право. - N 5. - 2011.

26. Федотенко Ю.С. Лишение квартиры за неуплату коммунальных платежей // Жилищное право. - N 6. - 2011.

27. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. - № 8. - 2006.

28. Егорочкина Н. Перевод жилого помещения в нежилое: проблемы, поиски, решения // Жилищное право. - № 2. – 2012.

29. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. - № 6. - 2005.

30. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. - 720 с.
31. Свердлык Г.А. Жилищное правоотношение // Жилищное право. - № 2. - 2008.
32. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. - № 3. - 2007.
33. Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. - № 9. - 2001.
34. Макеев П.В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан // Жилищное право. - № 11. - 2010.
35. Шипика Л.В. К вопросу о соотношении категорий «жилище» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. - № 3. - 2011.
36. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. - № 8. - 2006.
37. Хуснетдинова Л.М. Виды жилых помещений // Жилищное право. - № 1. - 2010.
38. Баратова М.А. Формирование жилищного права в России // Семейное и жилищное право. - № 4. - 2011.
39. Свердлык Г.А. Становление жилищного права как комплексной отрасли права (исторический аспект развития с 60-х годов прошлого века по настоящее время) // Жилищное право. - № 4. - 2007.
40. Суслова С.И. К вопросу об основных началах жилищного и гражданского законодательства // Мировой судья. - № 2. - 2010.
41. Тарасова А.Е. Жилищное право как частно-публичная отрасль права // Жилищное право. - № 3. - 2011.
42. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. - № 6. - 2010.
43. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. - 2006. - N 8.
44. Бакирова Е.Ю. Возникновение права на жилое помещение у членов семьи нанимателя по договору социального найма // Гражданское право. - № 4. - 2010.
45. Никифорова Е. Социальный наем жилого помещения // Жилищное право. - № 11. - 2010.
46. Карпухин Д.В. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. - № 3. - 2010.
47. Цыганова Л. Отдельные вопросы предоставления жилых помещений в порядке статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации // Жилищное право. - № 12. - 2011.
48. Литовкин В.Н. О распределении обязанностей по осуществлению ремонта жилого помещения по договору социального найма // Комментарий

судебной практики. Вып. 15 / под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2010.

49.Шитова М.А. Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемом по договору социального найма // Жилищное право. - № 11. - 2009.

50.Шаповалова Е.В. Намеренное ухудшение жилищных условий по Жилищному кодексу Российской Федерации // Семейное и жилищное право. - № 5. - 2011.

51.Шешко Г.Ф. Позиции Постановления Пленума Верховного Суда РФ в части регулирования отношений по жилищному найму // Жилищное право. - № 8. - 2011.

52.Юрченко Е.В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. - № 9. - 2005.

53.Ильменейкин П.В. О жилых помещениях в закрытых военных городках // Право в Вооруженных Силах. - № 11. - 2011.

54.Крюкова Е.С. Особенности выселения нанимателей из служебных жилых помещений и общежитий // Нотариус.- № 6. – 2010.

55.Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму жилого помещения в доме системы социального обслуживания населения // Жилищное право. - № 10. - 2010.

56.Шипунова Е. Стадии динамики жилищного правоотношения по найму специализированного жилого помещения // Жилищное право. - № 8. - 2010.

57.Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму служебного жилого помещения // Жилищное право. – №2. - 2011.

58.Вавулин Д.А. Государственное регулирование деятельности жилищных накопительных кооперативов // Право и экономика. - 2006. - № 10.

59.Вишневская И.С. Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы // Журнал российского права. - № 7. – 2009.

60.Сокол П.В. Новый закон о жилищных накопительных кооперативах // Законодательство и экономика. – № 11. - 2005.

61.Коршунов П.Н. Юридические гарантии прав членов жилищного накопительного кооператива // Семейное и жилищное право. - № 1. - 2010.

62.Лебедева О. В.Участие юридических лиц в кооперативе в сфере жилищных отношений // Российская юстиция. -2007. - № 1. -

63.Лебедева О.В. Кооперативы в сфере жилищных отношений и предпринимательская деятельность // Нотариус. – 2006. - N 6.

64.Филиппова Е.С. Жилищные кооперативы в современной России // Адвокат. – 2006. - № 8.

65.Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры // Семейное и жилищное право. - № 6. - 2009.

66. Карпухин Д. Нормативно-правовые аспекты регулирования правового положения председателя правления ТСЖ // Жилищное право. - № 11. - 2011.
67. Матюкова Ю. ТСЖ - хозяин в доме // ЭЖ-Юрист. - № 50. - 2011.
68. Терешко Ю. Доступ к документам ТСЖ // Юридическая газета. - № 15. - 2011.
69. Свит Ю.П. Проблемы правового статуса товариществ собственников жилья и обществ взаимного страхования // Законы России: опыт, анализ, практика. – № 2. - 2010.
70. Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. - № 12. - 2010.
71. Токарева Е.В. Вопросы участия товарищества собственников жилья в хозяйственной деятельности // Современное право. - № 4. - 2010.
72. Шалыгин Б.И. О компенсации расходов на оплату жилого помещения, коммунальных услуг и мерах социальной поддержки, предоставляемых отдельным категориям граждан // Жилищное право - № 5. – 2009.
73. Шалыгин Б.И. Порядок предоставления субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг // Жилищное право. - № 3. – 2009.
74. Шешко Г.Ф. Позиции Постановления Пленума Верховного Суда РФ в части регулирования отношений по жилищному найму // Жилищное право. - № 8. - 2011.
75. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. - 800 с.
76. Галанин А.Б. Способы защиты жилищных прав // Жилищное право. - № 4. – 2011.
77. Иванова С.А. Правовые проблемы защиты жилищных прав несовершеннолетних // Адвокат. - № 1. - 2010.
78. Степин А.Б. Выбор способа защиты жилищных прав // Семейное и жилищное право. - N 1. - 2011.
79. Киминчижи Е.Н. Статья 55 Конституции РФ и защита прав граждан в жилищных отношениях // Социальное и пенсионное право. - № 3. - 2010.
80. Киминчижи Е.Н. Вопросы защиты прав граждан при приватизации жилых помещений // Семейное и жилищное право. - № 4. - 2010.
81. Фалеев В.И., Крамаренко О.А. Защита жилищных прав несовершеннолетних: обзор практики судов Калининградской области // Цивилист. - № 3. – 2008.
82. Сивачёв В.И. Конституционное право на жилище: его пределы и ограничения // Государство и право. - № 10. - 2018.
83. Сивачёв В.И. Конституционное право на жилище: его пределы и ограничения // Государство и право.- № 1.- 2018.

84.Свит Ю.П. Актуальные проблемы управления многоквартирными домами // Государство и право. - № 4.- 2017.

85.Балановский А.А. Гарантии прав пайщиков на жилое помещение при банкротстве ЖСК // Государство и право. - № 2.- 2019.

86.Хамов А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Государство и право. - № 2.- 2019.

87.Судебная практика по жилищным спорам (практическое пособие) / Под общ.ред. С.Н. Семенова.- Благовещенск, 2006. – 256 с.

Акты правоприменения

1 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении».

2 Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 10.10.2003 № 5 «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации».

3 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 20.01.2003 № 2 «О некоторых вопросах, возникших в связи с применением и введением в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации».

4 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.1998 № 15 «О применении законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака».

5 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.05.1998 № 10 «О применении законодательства при разрешении споров, связанных с воспитанием детей».

6 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении ЖК РФ».

7 Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23.11.2005 «Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов».

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1.

Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1491

«О ПОРЯДКЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ»

В соответствии с пунктом 17.1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила осуществления общественного жилищного контроля.

2. Установить, что разъяснения по применению Правил, утвержденных настоящим постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 декабря 2016 г. N 1491

ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ

1. Настоящие Правила устанавливают порядок проведения общественного жилищного контроля, а также права субъектов общественного жилищного контроля.

2. Общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов граждан, предусмотренных жилищным законодательством, и направлен на повышение прозрачности, открытости и эффективности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и (или) муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством (далее - государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере).

3. Субъектами общественного жилищного контроля являются Общественная палата Российской Федерации, общественные палаты субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований, общественные советы при федеральных органах исполнительной власти, общественные советы при законодательных (представительных) и исполнительных органах государственной власти субъектов Российской Федерации, общественные советы при органах местного самоуправления, общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, а также другие лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Субъект (субъекты) общественного жилищного контроля является организатором общественного жилищного контроля.

Граждане участвуют в осуществлении общественного жилищного контроля в качестве общественных инспекторов и общественных экспертов.

Под общественными экспертами в настоящих Правилах понимаются специалисты, обладающие специальными знаниями и (или) опытом в сфере жилищного законодательства.

4. Решение о проведении общественного жилищного контроля (далее - решение о проведении контроля) принимается субъектом общественного жилищного контроля и содержит сведения о предмете, форме общественного жилищного контроля и его организаторе, сроках (продолжительности), процедуре его проведения и определения результатов, в том числе о порядке подготовки и оформления итогового документа по результатам осуществления общественного жилищного контроля, а также иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами для осуществления общественного жилищного контроля в определенных формах или включенные в решение о проведении контроля по усмотрению субъекта общественного контроля.

5. В случае если общественный жилищный контроль проводится:

а) в форме общественной проверки - решение о проведении контроля содержит данные (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация) общественных инспекторов, привлеченных к осуществлению общественной проверки;

б) в форме общественных (публичных) слушаний - решение о проведении контроля содержит дату, время и место проведения, способы выражения участниками своего мнения, порядок получения доступа к материалам, имеющимся у организатора общественного обсуждения либо общественных (публичных) слушаний и касающимся вопроса, выносимого на общественное обсуждение либо на общественные (публичные) слушания.

6. Решение о проведении контроля обнародуется субъектом общественного жилищного контроля посредством его размещения в информационной-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), а с 1 июля 2017 г. - в том числе посредством его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

7. Предметом общественного жилищного контроля являются акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы, а также действия (бездействие) государственных (муниципальных) органов и организаций, осуществляющих деятельность в жилищной сфере.

8. В качестве формы общественного жилищного контроля указывается одна и (или) несколько форм, предусмотренных Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

9. Определение процедуры проведения общественного жилищного контроля предусматривает описание действий и мероприятий, включающее сроки и способы их совершения, реализуемые в ходе осуществления общественного жилищного контроля.

10. Субъектом общественного контроля самостоятельно определяется состав дополнительных сведений для включения их в решение о проведении контроля, помимо сведений, указанных в пункте 4 настоящих Правил.

11. Общественный жилищный контроль осуществляется субъектом общественного жилищного контроля публично и открыто с использованием данных, полученных из общедоступных источников, в том числе из сети "Интернет".

12. Для проведения общественного жилищного контроля в форме общественной проверки субъект общественного жилищного контроля привлекает к ее проведению общественных инспекторов.

13. Права и обязанности общественного инспектора определяются в соответствии с Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

14. Для проведения общественного жилищного контроля в форме общественной экспертизы субъект общественного жилищного контроля привлекает к ее проведению общественных экспертов либо формирует экспертную комиссию.

15. Экспертная комиссия формируется субъектом общественного жилищного контроля из общественных экспертов.

Количественный состав, порядок формирования и осуществления деятельности экспертной комиссии определяется субъектом общественного жилищного контроля и указывается в решении о проведении контроля.

16. Права и обязанности общественного эксперта определяются в соответствии с Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

17. Гражданин, желающий принять участие в проведении общественной проверки и (или) общественной экспертизы в качестве общественного инспектора и (или) общественного эксперта, в течение 10 дней со дня размещения решения о проведении контроля в сети "Интернет" вправе направить субъекту общественного жилищного контроля запрос о привлечении его для проведения общественной проверки и (или) общественной экспертизы с указанием своих данных (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация, место работы, опыт работы) (далее - запрос) любым способом по своему усмотрению, позволяющим подтвердить дату направления и получения запроса.

18. Субъект общественного жилищного контроля рассматривает запрос в течение 5 дней со дня его получения и принимает решение о включении (не включении) заявителя, направившего запрос, в состав общественных инспекторов и (или) общественных экспертов, участвующих в проведении общественной экспертизы и (или) общественной проверки, организатором которой является субъект общественного жилищного контроля.

19. По результатам проведения общественного жилищного контроля субъектом общественного жилищного контроля оформляется итоговый документ.

В случае если при проведении общественного жилищного контроля осуществлялись анализ и оценка актов, проектов актов, решений, проектов решений, документов и других материалов, к итоговому документу прилагаются соответствующие акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы.

20. Субъекты общественного жилищного контроля в соответствии с положениями Федерального закона "Об основах общественного контроля в Российской Федерации" обнародуют информацию о своей деятельности, о проводимых мероприятиях общественного жилищного контроля и об их результатах посредством ее размещения в сети "Интернет", а с 1 июля 2017 г. - в том числе посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. При необходимости информация о результатах общественного жилищного контроля направляется в органы прокуратуры и (или) органы государственной власти и органы местного самоуправления, в компетенцию которых входит осуществление государственного контроля (надзора) или муниципального контроля за деятельностью органов и (или) организаций, в отношении которых осуществляется общественный жилищный контроль.

21. Государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере, обязаны рассматривать направленные им итоговые документы, подготовленные по результатам общественного жилищного контроля, и в установленный законодательством Российской Федерации срок направлять соответствующим субъектам общественного жилищного контроля обоснованные ответы.

Приложение № 2.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 28 октября 2014 г. N 1110

О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

Положение о ведении реестра лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее - Положение о ведении реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций);

Положение об осуществлении контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Положение об осуществлении контроля за соблюдением требований к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами).

2. Установить, что разъяснения по применению Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Положения о ведении реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций и Положения об осуществлении контроля за соблюдением требований к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных настоящим постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3. Реализация полномочий, предусмотренных Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Положением о ведении реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций и Положением об осуществлении контроля за соблюдением требований к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными настоящим постановлением, осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах установленной Правительством Российской Федерации предельной численности работников Министерства и бюджетных ассигнований, предусмотренных Министерству в федеральном бюджете на руководство и управление в сфере установленных функций.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации утвердить:

порядок проведения квалификационного экзамена, порядок определения результатов квалификационного экзамена, порядок выдачи и аннулирования квалификационного аттестата, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов, форму квалификационного аттестата и перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене;

методические указания о порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации;

методические рекомендации по разработке административного регламента предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включая примерные формы документов, используемых при лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

методические рекомендации по разработке административного регламента исполнения государственной функции по лицензионному контролю органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.

5. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации: в 2-месячный срок со дня утверждения методических рекомендаций, указанных в абзацах четвертом и пятом пункта 4 настоящего постановления, утвердить административный регламент по предоставлению государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и административный регламент исполнения государственной функции по лицензионному контролю органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации;

не позднее 1 января 2015 г. обеспечить возможность подачи и получения документов по вопросам лицензирования в соответствии с Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности" в форме электронных документов, подписанных электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)".

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 октября 2014 г. N 1110

ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

1. Настоящее Положение устанавливает порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой управляющей организацией.

2. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляют органы государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации (далее - лицензирующий орган).

3. Лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, являются следующие требования:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. К соискателю лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия) с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, предъявляются лицензионные требования, предусмотренные пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4(1). К грубым нарушениям лицензионных требований относятся:

а) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "а" пункта 3 настоящего Положения, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

б) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "а" пункта 3 настоящего Положения, в части непроведения лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах;

в) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "а" пункта 3 настоящего Положения, в части незаключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования", выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. N 743 "Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах", за исключением случая выполнения работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, управляющими организациями самостоятельно в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. N 743 "Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах";

г) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "б" пункта 3 настоящего Положения, в части незаключения лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

д) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "б" пункта 3 настоящего Положения, в части наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

е) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "б" пункта 3 настоящего Положения, в части отказа от передачи, осуществляемой в случаях,

предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества 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), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;

ж) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "г" пункта 3 настоящего Положения, в части прекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации;

з) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "б" пункта 3 настоящего Положения, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

4(2). При повторном совершении лицензиатом в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных подпунктами "а", "б", "г", "д" и "з" пункта 4(1) настоящего Положения, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации подлежат исключению сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах, в отношении которых такие грубые нарушения лицензионных требований совершены.

При повторном совершении лицензиатом в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных подпунктами "в", "е", "ж" пункта 4(1) настоящего Положения, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации подлежат исключению сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

5. Для получения лицензии соискатель лицензии направляет или представляет в лицензирующий орган заявление о предоставлении лицензии, составленное в

соответствии с частью 1 статьи 13 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", в котором также указываются следующие сведения о соответствии соискателя лицензии лицензионным требованиям, установленным пунктом 4 настоящего Положения:

а) о регистрации соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

б) об отсутствии у должностного лица соискателя лицензии (должностного лица другого хозяйственного общества, выступающего в качестве единоличного исполнительного органа соискателя лицензии) (далее - должностное лицо соискателя лицензии) неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

в) об отсутствии информации о должностном лице соискателя лицензии в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации;

г) об отсутствии в сводном федеральном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю лицензии;

6. К заявлению о предоставлении лицензии прилагаются следующие документы:

а) копии учредительных документов юридического лица, засвидетельствованные в нотариальном порядке (для юридических лиц);

б) копия квалификационного аттестата должностного лица соискателя лицензии;

в) копия приказа о назначении на должность должностного лица соискателя лицензии;

г) опись прилагаемых документов.

7. Представление соискателем лицензии заявления о предоставлении лицензии и документов, необходимых для получения лицензии, их прием лицензирующим органом, возврат заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов, выдача лицензии, переоформление лицензии, выдача дубликата и копии лицензии осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности".

8. При проведении проверки сведений, содержащихся в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и документах, а также проверки соответствия соискателя лицензии лицензионным требованиям, указанным в пункте 4 настоящего Положения, лицензирующий орган запрашивает необходимые сведения, находящиеся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в порядке, установленном Федеральным законом "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

9. В рамках проведения проверки сведений, содержащихся в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и документах, а также проверки соответствия соискателя лицензии лицензионным требованиям, указанным в пункте 4 настоящего Положения, межведомственное информационное взаимодействие в соответствии с Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2010 г. N 697 "О единой системе межведомственного электронного взаимодействия", осуществляется:

а) с Федеральным казначейством для получения сведений об уплате государственной пошлины;

б) с Федеральной налоговой службой для получения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей;

в) с Министерством внутренних дел Российской Федерации для получения сведений о наличии (об отсутствии) у должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

г) с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для получения сведений о наличии (об отсутствии) информации о должностном лице соискателя лицензии в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, а также об отсутствии в сводном федеральном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю лицензии.

10. Принятие лицензионной комиссией решения, предусмотренного пунктом 1 части 4 статьи 201 Жилищного кодекса Российской Федерации, и оформление лицензирующим органом приказа о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении осуществляются в порядке, установленном статьями 14 и 15 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности" с учетом положений статей 194 и 201 Жилищного кодекса Российской Федерации. Срок оформления приказа лицензирующего органа с учетом сроков, необходимых для принятия лицензионной комиссией решения, не может превышать 45 рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов.

11. Приостановление и возобновление действия лицензии не осуществляется.

12. Аннулирование лицензии и прекращение ее действия осуществляются в порядке и по основаниям, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

13. К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и положения Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности". При проведении лицензионного контроля должностные лица лицензирующего органа имеют право в том числе выдавать лицензиатам предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований, в том числе грубых нарушений лицензионных требований, к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

14. Информация по вопросам лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами размещается на официальном сайте лицензирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с указанием адресов электронной почты, по которым пользователи этой информации могут направлять запросы по вопросам лицензирования.

15. Лицензирующий орган формирует и ведет реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. С 1 мая 2015 г.

формирование и ведение реестра лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

16. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ведет сводный федеральный реестр лицензий, включающий сведения о лицензиях, выданных лицензирующими органами, на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а с 1 мая 2015 г. - в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

17. Заявление о продлении срока действия лицензии подается в лицензирующий орган не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

Решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подачи заявления о продлении срока действия лицензии, его соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также отсутствие грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных подпунктами "в" - "д" пункта 4(1) настоящего Положения, и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки. Срок проведения такой проверки не может превышать 30 календарных дней.

18. Заявление о переоформлении лицензии подается в лицензирующий орган не позднее 15 рабочих дней со дня наступления случая, являющегося основанием для переоформления лицензии в соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности".

19. За предоставление или переоформление лицензирующим органом лицензии, а также за выдачу дубликата лицензии уплачивается государственная пошлина в размере и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Приложение № 3.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 29 октября 2014 г. N 1115

ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ

МОНИТОРИНГА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЕГО СОХРАННОСТИ

На основании части 6 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности.

2. Утратил силу. - Постановление Правительства РФ от 06.09.2017 N 1078.

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2-месячный срок утвердить:

перечень показателей, с учетом которых осуществляется мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;

порядок и форму предоставления уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, информации.

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 29 октября 2014 г. N 1115

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МОНИТОРИНГА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЕГО СОХРАННОСТИ

1. Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности (далее - мониторинг) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

2. В настоящем Положении под мониторингом понимается систематическое наблюдение за использованием жилищного фонда и обеспечением его сохранности, осуществляемое посредством систематизации и анализа официальной статистической информации в соответствии с перечнем показателей мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, утвержденным Министерством экономического развития Российской Федерации (далее - перечень показателей мониторинга).

(п. 2 в ред. Постановления Правительства РФ от 06.09.2017 N 1078)

3. Объектом мониторинга является жилищный фонд, определяемый в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Целями мониторинга являются:

а) определение состояния жилищного фонда в соответствии с перечнем показателей мониторинга;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 06.09.2017 N 1078)

б) систематизация и обобщение информации о жилищном фонде, предусмотренной подпунктом "а" настоящего пункта, и отражение полученных данных в докладе о результатах анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, подготавливаемом в соответствии с пунктом 10 настоящего Положения;

в) своевременное информирование органов государственной власти субъектов Российской Федерации и заинтересованных федеральных органов исполнительной власти об изменении состояния жилищного фонда в соответствии с перечнем показателей мониторинга.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 06.09.2017 N 1078)

5 - 9. Утратили силу. - Постановление Правительства РФ от 06.09.2017 N 1078.

10. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление мониторинга, ежегодно, до 1 июля года, следующего за отчетным, готовит доклад о результатах анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, содержащий в том числе предложения по разрешению выявленных проблем в сфере осуществления мониторинга, представляет

указанный доклад в Правительство Российской Федерации, а также размещает его на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".
(в ред. Постановления Правительства РФ от 06.09.2017 N 1078)

Приложение № 4.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 11 июня 2013 г. N 493

О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЖИЛИЩНОМ НАДЗОРЕ

На основании пункта 16.1 статьи 12 и части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о государственном жилищном надзоре.
2. Установить, что Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации осуществляет координацию деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный жилищный надзор.

3. Министерству регионального развития Российской Федерации утвердить методические рекомендации по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю.

4. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации утвердить в пределах установленной в субъекте Российской Федерации штатной численности органов государственной власти субъекта Российской Федерации норматив штатной численности сотрудников органов государственного жилищного надзора, обеспечивающий выполнение полномочий, возложенных на такие органы статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 г. N 1086 "О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 23, ст. 2566);

постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 1995 г. N 182 "О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 10, ст. 894);

пункт 1 изменений и дополнений, которые вносятся в решения Правительства Российской Федерации по жилищным вопросам, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1303 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 42, ст. 4788);

пункт 5 постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 7, ст. 786).

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 11 июня 2013 г. N 493

ПОЛОЖЕНИЕ

О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЖИЛИЩНОМ НАДЗОРЕ

1. Настоящее Положение устанавливает требования к организации и проведению государственного жилищного надзора.

2. Задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования).

3. Государственный жилищный надзор осуществляется посредством:

а) организации и проведения проверок выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований;

б) принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;

в) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

4. Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) (далее - органы государственного жилищного надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований, предусмотренных настоящим Положением.

5. Порядок осуществления государственного жилищного надзора в том числе включает:

а) наименование органа государственного жилищного надзора;

б) структуру органа государственного жилищного надзора и порядок организации его деятельности;

в) полномочия и функции органа государственного жилищного надзора;

г) перечень должностных лиц органа государственного жилищного надзора, являющихся государственными жилищными инспекторами, и их полномочия;

д) порядок раскрытия органом государственного жилищного надзора информации о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, а также об эффективности государственного жилищного надзора;

е) порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами или иными объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов;

ж) порядок проведения проверок соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления и гражданами обязательных требований;

з) другие положения, предусмотренные настоящим Положением.

6. В случае если законом субъекта Российской Федерации предусмотрено наделение отдельными государственными полномочиями по государственному жилищному надзору

органов местного самоуправления (за исключением полномочий по государственному жилищному надзору по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления обязательных требований), порядок осуществления государственного жилищного надзора должен предусматривать особенности осуществления государственного жилищного надзора органами местного самоуправления с учетом требований, содержащихся в пункте 5 настоящего Положения.

7. Государственные жилищные инспектора при осуществлении полномочий по государственному жилищному надзору пользуются правами, предусмотренными частью 5 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные статьями 15 - 18 Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", а также несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий.

8. Государственные жилищные инспектора имеют служебные удостоверения единого образца, установленного высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

9. К отношениям, связанным с организацией и проведением проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных частями 4.1 - 4.3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. В целях осуществления государственного жилищного надзора органы государственного жилищного надзора в пределах установленных полномочий организуют и проводят плановые и внеплановые документарные и выездные проверки в соответствии со статьями 9 - 12 Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

11. Предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами:

а) обязательных требований к:

жилым помещениям, их использованию и содержанию;

содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;

учету жилищного фонда;

порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;

определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

управлению многоквартирными домами;

выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;

предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

созданию и деятельности советов многоквартирных домов;

определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;

обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;

деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

формированию фондов капитального ремонта;

наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования";

составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);

обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которыми не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы;

порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации;

а(1)) требований 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "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", Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";

б) других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

12. Содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении государственного жилищного надзора устанавливаются административными регламентами, разрабатываемыми и утверждаемыми в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2011 г. N 373.

13. По решению руководителя органа государственного жилищного надзора к участию в проведении проверок могут привлекаться эксперты и экспертные организации, аккредитованные в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 г. N 689, для проведения необходимых исследований (включая научные исследования), испытаний, экспертиз, анализа и оценки.

14. При осуществлении систематического наблюдения за исполнением обязательных требований и анализа поступивших в орган государственного жилищного надзора документов, сведений и размещенной на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет") информации об их деятельности орган государственного жилищного надзора:

а) проверяет своевременность, полноту и достоверность поступивших документов и сведений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) изучает размещенную на официальных сайтах указанных лиц в сети "Интернет" информацию об их деятельности.

15. Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований используются при планировании и проведении органом государственного жилищного надзора плановых и внеплановых проверок.

16. Орган государственного жилищного надзора в сроки, установленные высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, размещает на своем официальном сайте в сети "Интернет":

а) ежегодный план проведения плановых проверок;

б) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок (с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных);

в) ежегодные доклады об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и эффективности такого надзора;

г) тексты рекомендаций и информацию, которые содействуют выполнению обязательных требований.

17. Решения и действия (бездействие) должностных лиц органов государственного жилищного надзора при проведении проверок могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18. Методическое обеспечение государственного жилищного надзора осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Приложение № 5.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 28 января 2006 г. N 47

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ

О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ, САДОВОГО ДОМА ЖИЛЫМ ДОМОМ И ЖИЛОГО ДОМА САДОВЫМ ДОМОМ

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

2. Признать утратившим силу Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 г. N 552 "Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 37, ст. 3586).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 января 2006 г. N 47

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ,
САДОВОГО ДОМА ЖИЛЫМ ДОМОМ И ЖИЛОГО ДОМА САДОВЫМ ДОМОМ

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

2. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

5. Жилым помещением признается:

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

5(1). Садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее - комиссия), и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации, а также иных жилых помещений в случаях, установленных настоящим Положением. В состав комиссии включаются представители этого органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7(1) настоящего Положения. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий).

Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), за исключением органов и (или) организаций, указанных в абзацах втором, третьем и шестом настоящего пункта, привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса и подлежит уведомлению о времени и месте заседания комиссии в порядке, установленном органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, создавшими комиссию.

В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, в состав комиссии с правом решающего голоса включается представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества. В состав комиссии с правом решающего голоса также включается представитель государственного органа Российской Федерации или подведомственного ему предприятия (учреждения), если указанному органу либо его подведомственному предприятию (учреждению) оцениваемое имущество принадлежит на соответствующем вещном праве (далее - правообладатель).

Решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом

исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (за исключением жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности). В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, а также многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, на основании заключения комиссии, оформленного в порядке, предусмотренном пунктом 47 настоящего Положения.

7(1). В случае необходимости оценки и обследования помещения в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию такие оценка и обследование осуществляются комиссией, созданной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с абзацем вторым пункта 7 настоящего Положения.

В случае наличия в составе комиссии, созданной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, должностных лиц, осуществивших выдачу разрешения на строительство многоквартирного дома либо осуществивших выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а также представителей органов государственного надзора (контроля), органов местного самоуправления, организаций и экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, участвовавших в подготовке документов, необходимых для выдачи указанных разрешений, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о создании другой комиссии в целях оценки и обследования помещения или многоквартирного дома в случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта. При этом в состав такой комиссии не включаются указанные лица и представители.

Состав комиссии, созданной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в целях оценки и обследования помещения или многоквартирного дома в случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, формируется в соответствии с абзацами вторым и четвертым пункта 7 настоящего Положения. При этом в состав этой комиссии в обязательном порядке включаются эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

8. Орган местного самоуправления при наличии обращения собственника помещения принимает решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан на основании соответствующего заключения комиссии.

II. Требования, которым должно отвечать жилое помещение

9. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

10. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности

конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

11. Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

12. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

13. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

14. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

15. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нецветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

16. Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

17. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

18. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

19. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

20. Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

21. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

22. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IA, IB, IC, ID и IVa должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

23. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

24. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1 : 5,5 и не менее 1 : 8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1 : 10.

26. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

27. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

28. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

29. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц - 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

30. В жилом помещении предельно допустимая напряженность переменного электрического поля и предельно допустимая напряженность переменного магнитного поля должны соответствовать значениям, установленным в соответствии с законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

31. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

32. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, диэтиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

III. Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

33. Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для

человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

34. Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

35. Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленные в разделе II настоящего Положения, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

36. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В настоящем Положении под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией. Зоны вероятных разрушений при техногенных авариях устанавливаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору на основании материалов технического расследования их причин.

37. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.

38. Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.

39. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в пункте 26 настоящего Положения, следует

признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

40. Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.

41. Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

IV. Порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

42. Комиссия на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, правообладателя или гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и принимает решения в порядке, предусмотренном пунктом 47 настоящего Положения.

43. При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

44. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;

определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

определение состава привлекаемых экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, исходя из причин, по которым жилое

помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

составление комиссией заключения в порядке, предусмотренном пунктом 47 настоящего Положения, по форме согласно приложению N 1 (далее - заключение);

составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом решение комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

принятие соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии;

передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

45. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если в соответствии с абзацем третьим пункта 44 настоящего Положения предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания - по усмотрению заявителя.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (далее - единый портал), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Заявитель вправе представить в комиссию указанные в пункте 45(2) настоящего Положения документы и информацию по своей инициативе.

45(1). В случае если заявителем выступает орган государственного надзора (контроля), указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить документы, указанные в пункте 45 настоящего Положения.

45(2). Комиссия на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия получает в том числе в электронной форме:

а) сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на жилое помещение;

б) технический паспорт жилого помещения, а для нежилых помещений - технический план;

в) заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля) в случае, если представление указанных документов в соответствии с абзацем третьим пункта 44 настоящего Положения признано необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям.

Комиссия вправе запрашивать эти документы в органах государственного надзора (контроля), указанных в абзаце пятом пункта 7 настоящего Положения.

45(3). В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, орган местного самоуправления не позднее чем за 20 дней до дня начала работы комиссии обязан в письменной форме посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала направить в федеральный орган исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, и правообладателю такого имущества уведомление о дате начала работы комиссии, а также разместить такое уведомление на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, и правообладатель такого имущества в течение 5 дней со дня получения уведомления о дате начала работы комиссии направляют в комиссию посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала информацию о своем представителе, уполномоченном на участие в работе комиссии.

В случае если уполномоченные представители не принимали участие в работе комиссии (при условии соблюдения установленного настоящим пунктом порядка уведомления о дате начала работы комиссии), комиссия принимает решение в отсутствие указанных представителей.

46. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа государственного надзора (контроля) в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 47 настоящего Положения, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

В случае непредставления заявителем документов, предусмотренных пунктом 45 настоящего Положения, и невозможности их истребования на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного

электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия комиссия возвращает без рассмотрения заявление и соответствующие документы в течение 15 дней со дня истечения срока, предусмотренного абзацем первым настоящего пункта.

47. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в настоящем Положении требованиям:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;

 - о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

 - о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

 - о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

 - об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

49. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению N 2.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение, предусмотренное абзацем седьмым пункта 7 настоящего Положения, и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

50. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

51. Комиссия в 5-дневный срок со дня принятия решения, предусмотренного пунктом 49 настоящего Положения, направляет в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая единый портал или региональный портал государственных и муниципальных услуг (при его наличии), по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.

В случае выявления оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, предусмотренным пунктом 36 настоящего Положения, решение, предусмотренное пунктом 47 настоящего Положения, направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения.

В случае признания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома (жилых помещений в нем непригодными для проживания) в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о его вводе в эксплуатацию по причинам, не связанным со стихийными бедствиями и иными обстоятельствами непреодолимой силы, решение, предусмотренное пунктом 47 настоящего Положения, направляется в 5-дневный срок в органы прокуратуры для решения вопроса о принятии мер, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

52. Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, заключение, предусмотренное пунктом 47 настоящего Положения, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке.

V. Использование дополнительной информации для принятия решения

53. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 47 настоящего Положения заключения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

54. Отдельные занимаемые инвалидами жилые помещения (комната, квартира) могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей на основании заключения об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, вынесенного в соответствии с пунктом 20 Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2016 г. N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов". Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению N 1 к настоящему Положению и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

VI. Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом

55. Садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее - уполномоченный орган местного самоуправления).

56. Для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник садового дома или жилого дома (далее в настоящем разделе - заявитель)

представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр):

а) заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом (далее - заявление), в котором указываются кадастровый номер садового дома или жилого дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом или жилой дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления и иных предусмотренных настоящим Положением документов (почтовое отправление с уведомлением о вручении, электронная почта, получение лично в многофункциональном центре, получение лично в уполномоченном органе местного самоуправления);

б) выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - выписка из Единого государственного реестра недвижимости), содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом или жилой дом, либо правоустанавливающий документ на жилой дом или садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом или жилой дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенную копию такого документа;

в) заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);

г) в случае, если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

57. Заявитель вправе не представлять выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В случае если заявителем не представлена указанная выписка для рассмотрения заявления о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, уполномоченный орган местного самоуправления запрашивает с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом.

58. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов, предусмотренных пунктом 56 настоящего Положения, с указанием их перечня и даты получения уполномоченным органом местного самоуправления. В случае представления документов заявителем через многофункциональный центр расписка выдается многофункциональным центром.

59. Решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов, указанных в пункте 56 настоящего Положения, уполномоченным органом местного самоуправления не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления.

60. Уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом направляет заявителю способом, указанным в заявлении, такое решение по форме согласно приложению N 3. В случае выбора заявителем в

заявлении способа получения лично в многофункциональном центре такое решение направляется в указанный в настоящем пункте срок в многофункциональный центр.

61. Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом принимается в следующих случаях:

а) непредставление заявителем документов, предусмотренных подпунктами "а" и (или) "в" пункта 56 настоящего Положения;

б) поступление в уполномоченный орган местного самоуправления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о зарегистрированном праве собственности на садовый дом или жилой дом лица, не являющегося заявителем;

в) поступление в уполномоченный орган местного самоуправления уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом, если правоустанавливающий документ, предусмотренный подпунктом "б" пункта 56 настоящего Положения, или нотариально заверенная копия такого документа не были представлены заявителем. Отказ в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом по указанному основанию допускается в случае, если уполномоченный орган местного самоуправления после получения уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом уведомил заявителя указанным в заявлении способом о получении такого уведомления, предложил заявителю представить правоустанавливающий документ, предусмотренный подпунктом "б" пункта 56 настоящего Положения, или нотариально заверенную копию такого документа и не получил от заявителя такой документ или такую копию в течение 15 календарных дней со дня направления уведомления о представлении правоустанавливающего документа;

г) непредставление заявителем документа, предусмотренного подпунктом "г" пункта 56 настоящего Положения, в случае если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц;

д) размещение садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не предусматривают такого размещения;

е) использование жилого дома заявителем или иным лицом в качестве места постоянного проживания (при рассмотрении заявления о признании жилого дома садовым домом).

62. Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на соответствующие положения, предусмотренные пунктом 61 настоящего Положения.

63. Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом выдается или направляется указанным в заявлении способом заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Приложение № 6.
ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 21 января 2006 г. N 25
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ
ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

В соответствии со статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила пользования жилыми помещениями.
2. Признать утратившими силу:

Постановление Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР" (СП РСФСР, 1986, N 2, ст. 10);

подпункты "в" и "г" пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. N 34 "О внесении изменений, дополнений и признании утратившими

силу некоторых решений Совета Министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений" (СП РФ, 1992, N 6, ст. 31);

пункт 3 приложения N 2 к Постановлению Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726 "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, N 31, ст. 2860).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 января 2006 г. N 25

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).

2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

5. Право пользования жилым помещением имеют:

наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

собственник жилого помещения и члены его семьи;

член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

II. Пользование жилым помещением по договору социального найма жилого помещения

7. Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством Российской Федерации.

8. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме.

9. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

б) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

г) осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

д) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель имеет иные права, предусмотренные законодательством.

10. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого

помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

11. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

III. Пользование жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения

12. Специализированные жилые помещения предназначаются:

для проживания граждан на время работы, службы, обучения;

для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность.

13. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

14. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

к) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

15. При пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

16. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

IV. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи

17. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

18. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

19. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

20. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

21. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

V. Пользование жилым помещением по договору найма жилого

**помещения государственного и муниципального жилищных
фондов коммерческого использования**

22. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

а) вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

б) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

в) передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

23. В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

24. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение только для проживания;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;

д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

е) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

25. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

**VI. Ответственность за несоблюдение Правил
пользования жилыми помещениями**

26. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

Приложение № 7.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 12 сентября 2014 г. N 927

**О ГЛАВНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ ЖИЛИЩНОМ ИНСПЕКТОРЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПОРЯДКЕ СОГЛАСОВАНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ
НА ДОЛЖНОСТЬ И ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ДОЛЖНОСТИ РУКОВОДИТЕЛЯ
ОРГАНА ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО РЕГИОНАЛЬНЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации;

Правила согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор.

2. Установить, что разъяснения по применению Положения и Правил, утвержденных настоящим постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3. Реализация полномочий, предусмотренных Положением и Правилами, утвержденными настоящим постановлением, осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах установленной Правительством Российской Федерации предельной численности работников Министерства и бюджетных ассигнований, предусмотренных Министерству в федеральном бюджете на руководство и управление в сфере установленных функций.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 12 сентября 2014 г. N 927

ПОЛОЖЕНИЕ О ГЛАВНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ ЖИЛИЩНОМ ИНСПЕКТОРЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации (далее - главный государственный жилищный инспектор) осуществляет координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, а также иные полномочия, установленные настоящим Положением.

2. Задачами главного государственного жилищного инспектора являются повышение эффективности работы органов государственного жилищного надзора, органов муниципального жилищного контроля и лицензионных комиссий при проведении государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. Главный государственный жилищный инспектор руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации, актами Правительства Российской Федерации, в том числе настоящим Положением, и иными нормативными правовыми актами.

4. К полномочиям главного государственного жилищного инспектора относятся:

а) координация деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля;

б) осуществление контроля за организацией и осуществлением органами государственного жилищного надзора и органами муниципального жилищного контроля государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

в) составление протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 19.6.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

г) обеспечение согласования назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора;

д) обеспечение направления высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) (далее - высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации)

Федерации) представления об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора.

(пп. "д" введен Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)

5. В целях реализации установленных настоящим Положением полномочий главный государственный жилищный инспектор в пределах своей компетенции:

а) дает в рамках своей компетенции обязательные для исполнения указания по вопросам организации государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

б) обеспечивает подготовку методических рекомендаций по осуществлению государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

в) обеспечивает сбор и анализ информации о реализации на территории субъектов Российской Федерации мероприятий государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

г) запрашивает у органов государственного жилищного надзора, органов муниципального жилищного контроля и лицензионных комиссий информацию, необходимую для реализации своих полномочий, в том числе сведения о принятых решениях;

д) обеспечивает подготовку и внесение в установленном порядке на рассмотрение Правительством Российской Федерации вопросов, относящихся к компетенции главного государственного жилищного инспектора, в том числе проектов нормативных правовых актов;

е) осуществляет рассмотрение обращений высших должностных лиц субъектов Российской Федерации по вопросам, относящимся к сфере государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, деятельности лицензионных комиссий, и информирование указанных лиц о принятых решениях;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)

ж) дает юридическим лицам и гражданам разъяснения по вопросам государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

з) направляет высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации рекомендации по организации работы органов государственного жилищного надзора, предложения по кандидатурам, рекомендуемым к включению в состав лицензионных комиссий, предложения об устранении нарушений, выявленных в работе органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, о применении в отношении руководителей органов государственного жилищного надзора мер дисциплинарной и иной ответственности;

и) проводит координационные и согласительные совещания и принимает в них участие;

к) принимает решения о проведении проверок деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля по осуществлению государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля и проводит такие проверки;

л) направляет обязательные для исполнения органами государственного жилищного надзора и органами муниципального жилищного контроля предписания об устранении выявленных нарушений при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

м) обеспечивает рассмотрение документов, представленных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в целях согласования назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора;

н) проводит собеседование (тестирование) с кандидатом на должность руководителя органа государственного жилищного надзора или руководителем государственного жилищного надзора (в случае согласования освобождения от должности) при

рассмотрении документов, представленных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в целях согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора;

о) представляет Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рекомендации о согласовании назначения на должность или освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора или об отказе в соответствующем согласовании;

п) издает в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации приказы (распоряжения) о назначении внеплановой проверки для ее проведения органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля (в случаях наделения органами государственной власти субъектов Российской Федерации уполномоченных органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля) по форме, утверждаемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
(пп. "п" введен Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)

р) направляет высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, представление об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора.
(пп. "р" введен Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)

6. Главный государственный жилищный инспектор назначается на должность и освобождается от должности Правительством Российской Федерации по предложению Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

7. Организационное и материально-техническое обеспечение реализации полномочий главного государственного жилищного инспектора осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Приложение № 8.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 9 июля 2016 г. N 649

О МЕРАХ ПО ПРИСПОСОБЛЕНИЮ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ИНВАЛИДОВ

На основании статей 12 и 15 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Правила обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме;

изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации.

2. Установить, что разъяснения по применению Правил, утвержденных настоящим постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 3-месячный срок утвердить:

а) форму акта обследования жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, в целях их приспособления с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида;

б) правила проведения проверки экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида;

в) форму решения об экономической целесообразности (нецелесообразности) реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида;

г) формы заключений о возможности или об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида.

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 9 июля 2016 г. N 649

ПРАВИЛА ОБЕСПЕЧЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОСТУПНОСТИ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают порядок обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме и требования по приспособлению жилых помещений в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов.

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

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

3. Координацию мероприятий по приспособлению жилых помещений инвалидов с учетом потребностей инвалидов обеспечивают:

в отношении жилых помещений инвалидов, входящих в состав жилищного фонда Российской Федерации, - федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении указанных жилых помещений (далее - уполномоченный федеральный орган);

в отношении иных жилых помещений инвалидов - орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в соответствии с нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган).

II. Обеспечение условий доступности жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов

4. Обследование жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, осуществляется в целях оценки приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, а также оценки возможности их приспособления с учетом потребностей инвалида в зависимости от особенностей ограничения жизнедеятельности, обусловленного инвалидностью лица, проживающего в таком помещении (далее - обследование), в том числе ограничений, вызванных:

а) стойкими расстройствами двигательной функции, сопряженными с необходимостью использования кресла-коляски, иных вспомогательных средств передвижения;

б) стойкими расстройствами функции слуха, сопряженными с необходимостью использования вспомогательных средств;

в) стойкими расстройствами функции зрения, сопряженными с необходимостью использования собаки-проводника, иных вспомогательных средств;

г) задержками в развитии и другими нарушениями функций организма человека.

5. Обследование проводится в соответствии с планом мероприятий по приспособлению жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, с учетом потребностей инвалидов и обеспечения условий их доступности для инвалидов (далее - план мероприятий) и включает в себя:

а) рассмотрение документов о характеристиках жилого помещения инвалида, общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид (технический паспорт (технический план), кадастровый паспорт и иные документы);

б) рассмотрение документов о признании гражданина инвалидом, в том числе выписки из акта медико-социальной экспертизы гражданина, признанного инвалидом;

в) проведение визуального, технического осмотра жилого помещения инвалида, общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, при необходимости проведение дополнительных обследований, испытаний несущих конструкций жилого здания;

г) проведение беседы с гражданином, признанным инвалидом, проживающим в жилом помещении, в целях выявления конкретных потребностей этого гражданина в отношении приспособления жилого помещения;

д) оценку необходимости и возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида.

6. Обследование жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, входящих в состав жилищного фонда Российской Федерации, осуществляется федеральной межведомственной комиссией по обследованию жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, в целях их приспособления с учетом потребностей инвалидов и обеспечения условий их доступности для инвалидов, создаваемой федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому

регулированию в сфере социальной защиты населения (далее - федеральная комиссия). Указанное обследование проводится в соответствии с планом мероприятий, утвержденным уполномоченным федеральным органом.

Обследование жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, входящих в состав жилищного фонда субъекта Российской Федерации, осуществляется региональной межведомственной комиссией по обследованию жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, в целях их приспособления с учетом потребностей инвалидов и обеспечения условий их доступности для инвалидов, создаваемой уполномоченным органом (далее - региональная комиссия). Указанное обследование проводится в соответствии с планом мероприятий, утвержденным высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Обследование жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, входящих в состав муниципального жилищного фонда, а также частного жилищного фонда, осуществляется муниципальными комиссиями по обследованию жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, в целях их приспособления с учетом потребностей инвалидов и обеспечения условий их доступности для инвалидов, создаваемыми органами местного самоуправления (далее - муниципальная комиссия). Указанное обследование проводится в соответствии с планом мероприятий, утвержденным органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования.

7. В состав федеральной комиссии включаются представители:

- а) уполномоченного федерального органа;
- б) органов государственного жилищного надзора;
- в) общественных объединений инвалидов.

8. В состав региональной комиссии включаются представители:

- а) органов государственного жилищного надзора;
- б) органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в том числе в сфере социальной защиты населения, в сфере архитектуры и градостроительства;
- в) общественных объединений инвалидов.

9. В состав муниципальной комиссии включаются представители:

- а) органов муниципального жилищного контроля;
- б) органов местного самоуправления, в том числе в сфере социальной защиты населения, в сфере архитектуры и градостроительства;
- в) общественных объединений инвалидов.

10. Порядок создания и работы федеральной комиссии устанавливается уполномоченным федеральным органом, порядок создания и работы региональной и муниципальной комиссий устанавливается уполномоченным органом. К участию в работе комиссии могут привлекаться представители организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, в котором располагается жилое помещение инвалида, в отношении которого проводится обследование.

11. Решения комиссии принимаются большинством голосов членов комиссии.

При равенстве голосов членов комиссии решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к решению комиссии.

12. По результатам обследования оформляется акт обследования жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, в целях их приспособления с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида (далее - акт обследования), содержащий:

- а) описание характеристик жилого помещения инвалида, составленное на основании результатов обследования;

б) перечень требований из числа требований, предусмотренных разделами III и IV настоящих Правил, которым не соответствует обследуемое жилое помещение инвалида (если такие несоответствия были выявлены);

в) описание характеристик общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, составленное на основании результатов обследования;

г) выводы комиссии о наличии или об отсутствии необходимости приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида с мотивированным обоснованием;

д) выводы комиссии о наличии или об отсутствии технической возможности для приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида с мотивированным обоснованием;

е) перечень мероприятий по приспособлению жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида (далее - мероприятия), определяемый на основании настоящих Правил с учетом мнения инвалида, проживающего в данном помещении (в случае, если в акте комиссии сделан вывод о наличии технической возможности для приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида).

13. Форма акта обследования утверждается Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

14. Перечень мероприятий может включать в себя:

а) минимальный перечень мероприятий, финансирование которых осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, бюджетов муниципальных образований в соответствии с утвержденными в установленном порядке государственными и муниципальными программами, направленными на обеспечение социальной поддержки инвалидов. В результате проведения таких мероприятий жилое помещение инвалида должно быть приведено в соответствие с требованиями, предусмотренными разделом IV настоящих Правил;

б) оптимальный перечень мероприятий, финансирование которых может осуществляться за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, бюджетов муниципальных образований в соответствии с утвержденными в установленном порядке государственными и муниципальными программами, направленными на обеспечение социальной поддержки инвалидов. В результате проведения таких мероприятий общее имущество многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, должно быть приведено в соответствие с требованиями, предусмотренными разделом III настоящих Правил;

в) максимальный перечень мероприятий, которые выполняются по специальному заказу инвалида или членов семьи инвалида за счет их средств или средств иных источников финансирования, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

15. В случае если в акте обследования содержится вывод об отсутствии технической возможности для приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, то есть о невозможности приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида без изменения существующих несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома (части дома) путем осуществления его реконструкции или капитального ремонта, комиссия выносит решение о проведении проверки экономической целесообразности такой реконструкции или

капитального ремонта многоквартирного дома (части дома) в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, а уполномоченный орган обеспечивает ее проведение.

16. Правила проведения проверки экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

17. По результатам проверки экономической целесообразности (нецелесообразности) реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида комиссия по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, принимает решение:

а) об экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида;

б) об экономической нецелесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида.

18. Результатом работы комиссии является заключение о возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида или заключение об отсутствии такой возможности. Формы соответствующих заключений утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

19. Заключение о возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида выносится комиссией на основании:

а) акта обследования;

б) решения комиссии об экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, предусмотренного подпунктом "а" пункта 17 настоящих Правил.

20. Заключение об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида выносится комиссией на основании:

а) акта обследования;

б) решения комиссии об экономической нецелесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида

и обеспечения условий их доступности для инвалида, предусмотренного подпунктом "б" пункта 17 настоящих Правил.

21. Заключение об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида является основанием для признания жилого помещения инвалида в установленном законодательством Российской Федерации порядке непригодным для проживания инвалида.

22. Для принятия решения о включении мероприятий в план мероприятий заключение, предусмотренное пунктом 19 настоящих Правил, в течение 10 дней со дня его вынесения направляется федеральной комиссией в уполномоченный федеральный орган, региональной комиссией - в уполномоченный орган, муниципальной комиссией - главе муниципального образования по месту нахождения жилого помещения инвалида.

III. Требования к доступности жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме для инвалида

23. Территория, примыкающая к многоквартирному дому, в котором проживает инвалид, должна иметь нескользкое и невибрирующее покрытие (дорожное, напольное, лестничное) с шероховатой поверхностью без зазоров для сцепления подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски в разных погодных условиях.

Толщина швов между плитами покрытия составляет не более 15 миллиметров. Покрытие из рыхлых и сыпучих материалов не допускается.

Перепады уровней покрытия и пороги устраняются путем применения пандусов или уклонов покрытия. Одиночные ступени должны быть заменены пандусами, лестницы должны быть дублированы пандусами.

Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалида на кресле-коляске, не должен превышать 5 процентов, поперечный - 2 процента. При устройстве съезда с тротуара на проезжую часть уклон должен быть не более 1:12, а около многоквартирного дома и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 1:10 на протяжении не более 10 метров.

На перепадах горизонтальных поверхностей высотой более 0,45 метра устанавливаются ограждения с поручнями.

24. На участке дорожного покрытия перед крыльцом многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, оборудуются:

а) рельефная (тактильная) полоса дорожных указателей шириной 0,5 - 0,6 метра из рельефной тротуарной плитки или аналогичного дорожного покрытия на расстоянии 0,8 метра от подступенка нижней ступени марша до ближайшего края рельефной (тактильной) полосы;

б) разворотная площадка для кресла-коляски перед пандусом размером 1,5 x 1,5 метра;

в) металлические пандусы, жестко закрепленные на неровных покрытиях или на ступенях лестницы.

25. Крыльцо многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, и входная площадка должны отвечать следующим требованиям:

а) уровень пола помещения при входе в здание должен быть нулевой или не более 14 миллиметров со скошенными краями. Дверные проемы не должны иметь порогов и перепадов относительно уровня пола. При необходимости устройства порогов их высота или перепад высот не должны превышать 14 миллиметров;

б) дренажные и водосборные решетки должны быть на одном уровне с поверхностью покрытия. Ширина просветов их ячеек не должна превышать 13 миллиметров, а длина - 15 миллиметров. Допускается подогрев покрытия крыльца или входной площадки (в соответствии с местными климатическими условиями);

в) входная площадка при открывании дверей наружу должна быть не менее 1,4 x 2 метра или 1,5 x 1,85 метра;

г) входная площадка с пандусом должна быть не менее 2,2 x 2,2 метра, поперечный уклон покрытий должен быть в пределах 1 - 2 процентов.

26. Лестница крыльца многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, должна отвечать следующим требованиям:

а) число подъемов (ступеней) в одном перепаде уровней должно быть не менее 3 и не более 12;

б) поверхность ступеней должна иметь антискользящее покрытие и быть шероховатой;

в) ограждения с 2 сторон стационарной лестницы должны быть непрерывными, с 2-уровневыми поручнями на высоте от 0,7 до 0,9 метра, имеющими закругленные окончания, при этом расстояние между ближайшей стеной и поручнем должно быть не менее 50 миллиметров, расстояние между поручнями - не менее 1 метра;

г) верхняя и нижняя ступени должны выделяться цветом или фактурой;

д) перед открытой лестницей за 0,8 - 0,9 метра оборудуются предупредительные тактильные полосы шириной 0,3 - 0,5 метра.

27. Пандус крыльца многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, должен отвечать следующим требованиям:

а) наклонная часть (марш) пандуса должна иметь сплошную поверхность и длину не более 9 метров;

б) при устройстве съезда с тротуара на проезжую часть уклон должен быть не более 1:12, около здания допускается увеличить продольный уклон до 1:10 на протяжении не более 10 метров. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не должен превышать 15 миллиметров. Уклон пандуса крыльца должен быть не более 1:20. Пандус с расчетной длиной 36 метров и более или высотой более 3 метров следует заменять подъемными устройствами;

в) промежуточные горизонтальные площадки при высоте пандуса крыльца более 0,8 метра при прямом движении:

при отсутствии поворота или разворота должны иметь ширину не менее 1 метра, глубину до 1,4 метра;

при устройстве разворотной площадки для кресла-коляски должны иметь бортик с открытой стороны пандуса и колесоотбойное устройство высотой 0,1 метра на съезде и промежуточных площадках;

г) ограждения с 2 сторон пандуса должны быть непрерывными, с 2-уровневыми поручнями на высоте от 0,7 до 0,9 метра, имеющими закругленные окончания. Расстояние между поручнями должно быть от 0,9 до 1 метра, завершающие части поручня должны быть округлого сечения, горизонтальные части поручня должны быть длиннее марша на 0,3 метра;

д) поверхность пандуса должна быть нескользкой, отчетливо маркированной цветом или текстурой, контрастно отличающейся от прилегающей поверхности.

28. Навес крыльца многоквартирного дома, в котором проживает инвалид, должен иметь ограждение от метеорологических осадков и отвод поверхностных стоков, а также приборы электроосвещения.

29. Двери для входа в многоквартирный дом, в котором проживает инвалид, и тамбур должны отвечать следующим требованиям:

а) наружный дверной проем должен иметь ширину не менее 1,2 метра;

б) входная дверь должна иметь контрастную окраску по краям дверного полотна или наличника;

в) наружные двери могут иметь пороги, при этом высота каждого элемента порога не должна превышать 14 миллиметров;

г) наружная дверь оборудуется информационной табличкой с указанием номеров подъезда и квартир, при этом высота символов, контрастно отличающихся цветом от поверхности таблички, составляет не менее 75 миллиметров, а также табличкой с такой же информацией с использованием шрифта Брайля, расположенной на высоте от 0,7 до 0,9 метра;

д) ширина внутренних дверных и арочных проемов должна быть не менее 0,9 метра, при глубине откоса открытого проема более 1 метра ширина проема должна быть не менее 1,2 метра;

е) двери должны быть оборудованы доводчиками с регулируемым усилием не более 19,5 Нм и замедлением динамики открывания и закрывания с задержкой не менее 5 секунд. Допускается применение петель с фиксаторами положений "открыто" и "закрыто";

ж) полотна наружных дверей включают в себя смотровые прозрачные ударопрочные панели с нижней кромкой на высоте 0,5 - 1,2 метра от уровня пола. Нижняя часть стеклянных полотен дверей на высоте не менее 0,3 метра от уровня пола должна быть защищена противоударной полосой. На прозрачных полотнах дверей размещается яркая контрастная маркировка, расположенная на уровне не ниже 1,2 метра и не выше 1,5 метра от поверхности пола;

з) в качестве дверных запоров на путях эвакуации устанавливаются ручки нажимного действия. Усилие для открывания двери не должно превышать 50 Нм;

и) участки пола по пути движения на расстоянии 0,6 метра перед дверными проемами и входами должны иметь тактильные предупреждающие указатели и (или) контрастно окрашенную поверхность. На путях движения предусматриваются световые маячки. Зоны возможной опасности с учетом проекции движения двери обозначаются краской для разметки, цвет которой должен контрастировать с окружающим пространством.

30. Тамбур (тамбур-шлюз) в многоквартирных домах при прямом движении и одностороннем открывании дверей должен быть не менее 2,3 метра глубиной и не менее 1,5 метра шириной.

31. Внеквартирные коридоры должны иметь ширину не менее 1,5 метра, минимальное пространство для поворота кресла-коляски на 90 градусов - размером 1,2 x 1,2 метра, для разворота на 180 градусов - диаметром 1,4 метра. Высота указанных коридоров должна быть не менее 2,1 метра. Перепады уровней и пороги устраняются путем устройства уклонов покрытий или пандусов, заделки или срезки порогов до высоты не более 25 миллиметров.

IV. Требования по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалида

32. Жилое помещение инвалида должно иметь жилую комнату, совмещенный санитарный узел для инвалида, переднюю-холл площадью не менее 4 кв. метров.

33. Ширина пути для движения кресла-коляски в одном направлении должна быть не менее 1,5 метра, минимальный размер площадки для поворота на 90 градусов должен составлять 1,2 x 1,2 метра, диаметр площадки для разворота на 180 градусов - 1,4 метра, высота проходов должна составлять не менее 2,1 метра.

34. Входные, внутренние квартирные и балконные двери должны иметь ширину дверных и арочных проемов не менее 0,9 метра. Входные и балконные двери оснащаются доводчиками с регулируемым усилием не более 19,5 Нм и замедлением динамики открывания и закрывания с задержкой не менее 5 секунд.

35. Пороги дверных коробок входных и балконных дверей оснащаются временными съемными инвентарными пандусами (накладными, приставными).

36. Ширина передней-холла и коридора должна быть не менее 1,6 метра, при этом должна обеспечиваться возможность хранения кресла-коляски. Внутриквартирные коридоры должны иметь ширину не менее 1,15 метра.

37. Санитарные узлы должны иметь следующие размеры:

а) ванная комната или совмещенный санитарный узел - не менее 2,2 x 2,2 метра;

б) уборная с умывальником (рукомойником) - не менее 1,6 x 2,2 метра;

в) уборная без умывальника - не менее 1,2 x 1,6 метра при условии открывания двери наружу.

Приложение № 9.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 13 октября 1997 г. N 1301 О ГОСУДАРСТВЕННОМ УЧЕТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В целях ускорения проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства и приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации государственного учета жилищного фонда Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации.

2. Установить, что государственный учет жилищного фонда независимо от его принадлежности осуществляется по единой для Российской Федерации системе учета в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству: (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 N 67)

обеспечивать на основе федерального статистического наблюдения, бухгалтерского и технического учета жилищного фонда проведение комплексного анализа и обобщения тенденций развития жилищно-коммунального хозяйства с последующим использованием полученных материалов при осуществлении государственной политики в этой сфере экономики;

разработать и по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по статистике утвердить в I квартале 1998 г. инструкцию о проведении учета жилищного фонда и обеспечить контроль за ее выполнением;

обеспечить методическое руководство и координацию деятельности по техническому учету жилищного фонда организаций технической инвентаризации.

4. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации рассмотреть вопрос о создании единой организации технической инвентаризации субъекта Российской Федерации на базе существующих организаций технической инвентаризации, используя положительный опыт Республики Карелия, Ивановской, Орловской областей, гг. Москвы, Санкт-Петербурга и других субъектов Российской Федерации.

5. Признать утратившим силу распоряжение Совета Министров РСФСР от 22 февраля 1985 г. N 264-р.

6. Признать не действующим на территории Российской Федерации Постановление Совета Министров СССР от 10 февраля 1985 г. N 136 "О порядке государственного учета жилищного фонда".

Председатель Правительства
Российской Федерации
В. ЧЕРНОМЫРДИН

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 13 октября 1997 г. N 1301

ПОЛОЖЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОМ УЧЕТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

2. Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производится в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

3. Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет.

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются - БТИ).

4. БТИ осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

5. Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, методология, порядок и сроки их заполнения и представления разрабатываются и утверждаются Федеральной службой государственной статистики по согласованию с Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета.

6. Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете" и иными нормативными правовыми актами.

7. В целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют:
техническую инвентаризацию жилищного фонда;
оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

8. Техническая инвентаризация жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по ставкам, утверждаемым органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

9. Инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в следующих случаях:

составление государственной статистической и бухгалтерской (финансовой) отчетности по жилищному фонду;
исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;
определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений;

Выписки и выкопировки отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут утверждать дополнительные виды информации к техническому паспорту, содержащие необходимые для них технические сведения.

12. Учет домовладений, строений и жилых помещений (квартир) производится БТИ путем ведения реестра жилищного фонда.

13. Технические паспорта, регистрационные книги, иные документы, составленные БТИ до введения в действие настоящего Положения, считаются действительными.

14. Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные

инвентаризационные документы, хранятся в архиве БТИ, а также в объединенном архиве Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации.

Отчуждение архивов БТИ не допускается.

15. Порядок доступа и выдачи информации из архивов БТИ определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

16. БТИ субъектов Российской Федерации осуществляют:

ведение государственных реестров архивов БТИ субъектов Российской Федерации;
ежегодную инвентаризацию архивов БТИ.

17. Должностные лица органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также должностные лица БТИ несут в соответствии с законодательством Российской Федерации ответственность за ненадлежащее исполнение требований настоящего Положения.

Приложение № 10.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 13 августа 2006 г. N 491

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

В соответствии со статьями 39 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;

Правила 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.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

2. Признать утратившими силу:

Постановление Правительства Российской Федерации от 17 февраля 2004 г. N 89 «Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 8, ст. 671);

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. N 392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 32, ст. 3339).

3. Министерству регионального развития Российской Федерации утвердить до 1 октября 2006 г. положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома и внесении в нее необходимых изменений, форму указанной инструкции, а также методические рекомендации по ее разработке и применению.

4. Министерству юстиции Российской Федерации представить в установленном порядке в Правительство Российской Федерации проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий внесение изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающихся порядка внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о правах на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации утвердить до 1 октября 2006 г. порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества.

6. Установить, что действие подпункта «г» пункта 24 и пункта 25 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных настоящим Постановлением, распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.

7. Установить, что:

границы обособленных земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества, предназначенные для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, микрорайонов для обеспечения беспрепятственного обслуживания указанного имущества устанавливаются органами местного самоуправления до 1 июля 2007 г.;

границы кварталов, микрорайонов, земли публичного пользования определяются красными линиями в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации, а также обеспечивается государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, без взимания платы с собственников помещений в многоквартирном доме до 1 июля 2008 г.

8. Установить, что разъяснения о применении правил, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Председатель Правительства

**ПРАВИЛА
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество).

I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений) – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти – в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее – оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных

продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок

помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

I(1). ТРЕБОВАНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ С КОТОРЫМИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, КОТОРОЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНО ДЛЯ СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕСКОЛЬКИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, принявшими решение о создании товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, может включаться общее имущество, в отношении которого принято решение, предусмотренное пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

- а) общее имущество, указанное в подпунктах «е» и «ж» пункта 2 настоящих Правил;
- б) общее имущество, если такое имущество отвечает какому-либо из следующих требований:

совместное использование общего имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция, капитальный ремонт таких домов, или технической документацией на эти дома;

обеспечение работоспособности общего имущества в одном многоквартирном доме из числа таких домов достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом многоквартирном доме из числа указанных домов – для инженерных систем, оборудования, устройств.

II. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен

многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I – IV класса опасности;

д(2)) работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

В настоящих Правилах понятие «уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов» используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. N 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641»;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого

многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» – «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

11(1). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах «д(1)» и «л» пункта 11 настоящих Правил, или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно – услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее – ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

13(1). Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

14. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее – акт осмотра).

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

15. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях – в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями – в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) – в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр – товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр – по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр – в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

III. НЕСЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩИХ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

30. Содержание общего имущества обеспечивается:

- а) собственниками помещений – за счет собственных средств;
- б) собственниками жилых помещений – гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений – физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений – гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций – за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

31. При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

35. Указанные в пунктах 31 – 34 настоящих Правил размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

36. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание общего имущества с учетом внесения платы за содержание жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

38(1). В случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установку коллективного (общедомового) прибора учета. Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Граждане – собственники помещений в многоквартирном доме производят оплату выставленных счетов в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

38(2). Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее – энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

38(3). Решение собственников помещений, указанное в пункте 38(2) настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;

срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

38(4). Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения.

38(5). Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

IV. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

40. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11.
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИКАЗ
от 6 апреля 2018 г. N 216/пр
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ДЛЯ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УЧЕТА ГРАЖДАН В КАЧЕСТВЕ
НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ
ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА, И ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ
ТАКИМ ГРАЖДДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

В целях реализации положений части 7 статьи 13, частей 2 и 5 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14, ст. 18; 2006, N 1, ст. 10; 2009, N 48, ст. 5711; 2007, N 43, ст. 5084; 2011, N 30, ст. 4590; 2012, N 26, ст. 3446, N 53, ст. 7596; 2013, N 52, ст. 6982; 2014, N 30, ст. 4218, ст. 4256; 2015, N 1, ст. 38; 2017, N 52, ст. 7922; 2018, N 15, ст. 2030) приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма.

2. Признать утратившим силу приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 февраля 2005 г. N 18 "Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма" (признан не нуждающимся в государственной регистрации письмом Министерства юстиции Российской Федерации от 10 марта 2005 г. N 01/1718-ВЯ).

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стасишина.

И.о. Министра
Ю.С.ГОРДЕЕВ

Утверждены
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 06.04.2018 N 216/пр

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ДЛЯ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УЧЕТА ГРАЖДАН В КАЧЕСТВЕ
НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ
ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА, И ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ
ТАКИМ ГРАЖДДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Настоящие Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма носят рекомендательный характер и разработаны с целью единообразного применения положений Жилищного кодекса Российской Федерации <1> (далее - Жилищный кодекс) органами государственной власти субъектов Российской Федерации при установлении порядка ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и органами местного самоуправления при ведении учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и предоставлении таким гражданам жилых помещений по договору социального найма.

<1> *Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2006, N 1, ст. 10; N 52, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; N 43, ст. 5084; 2008, N 17, ст. 1756; N 20, ст. 2251; N 30, ст. 3616; 2009, N 23, ст. 2776; N 39, ст. 4542; N 48, ст. 5711; N 51, ст. 6153; 2010, N 19, ст. 2278; N 31, ст. 4206; N 49, ст. 6424; 2011, N 23, ст. 3263; N 30, ст. 4590; N 49, ст. 7027, ст. 7061; N 50, ст. 7337, ст. 7343; ст. 7359; 2012, N 10, ст. 1163; N 14, ст. 1552; N 24, ст. 3072; N 26, ст. 3446; N 27, ст. 3587; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7596; 2013, N 14, ст. 1646; N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6982; 2014, N 23, ст. 2937; N 26, ст. 3388, ст. 3406; N 30, ст. 4218, ст. 4256, ст. 4264; N 49, ст. 6928; 2015, N 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52; N 27, ст. 3967; N 29, ст. 4362; N 45, ст. 6208; N 48, ст. 6724; 2016, N 1, ст. 19, ст. 24; N 5, ст. 559; N 23, ст. 3299; N 27, ст. 4200, ст. 4237, ст. 4288, ст. 4294, ст. 4305; N 28, ст. 4558; 2017, N 1, ст. 10, ст. 39; N 27, ст. 3946; N 31, ст. 4806, ст. 4807, ст. 4828; N 52, ст. 7922, ст. 7939; 2018, N 1, ст. 46, ст. 69, ст. 72; N 1, ст. 87; N 15, ст. 2030.*

I. Рекомендации по установлению порядка учета малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях

1. При установлении порядка учета малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее - порядок), рекомендуется устанавливать:

- порядок учета органами местного самоуправления малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях;

- порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

2. При установлении порядка рекомендуется отразить, что право на бесплатное предоставление жилых помещений по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде в соответствии с Жилищным кодексом имеют малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях (часть 2 статьи 49 Жилищного кодекса).

3. В порядке рекомендуется отразить основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса.

4. В порядок рекомендуется включить положения о порядке определения уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения, который рекомендуется определять исходя из суммарной общей площади всех жилых помещений, принадлежащих гражданину и (или) членам его семьи, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.

5. Исходя из статьи 53 Жилищного кодекса, в порядке рекомендуется отразить, что граждане, которые совершили действия приведшие к ухудшению жилищных условий, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

6. В порядке рекомендуется отразить, что учет малоимущих граждан, нуждающихся в жилом помещении на условиях социального найма, осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. При этом также рекомендуется отразить, что в случаях и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства.

7. В порядке рекомендуется указать, что для принятия на учет гражданин подает заявление о принятии на учет.

В порядке также рекомендуется указать необходимые для предоставления одновременно с заявлением о принятии на учет документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

Документы, необходимые для признания гражданина малоимущим рекомендуется запрашивать после признания гражданина нуждающимся в жилом помещении.

В порядке рекомендуется предусмотреть предоставление копий документов одновременно с предоставлением их оригиналов, а также рекомендуется предусмотреть обязанность лица, принимающего такие документы, по заверению их копий после проверки соответствия оригиналу.

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

8. В порядке рекомендуется предусмотреть регистрацию заявления о принятии на учет в Книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в жилом помещении, а также о выдаче гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, расписки о получении документов с указанием их перечня и даты получения органом, осуществляющим принятие на учет.

9. В порядке рекомендуется установить, что срок для принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет органом, осуществляющим принятие на учет, по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных или полученных по межведомственным запросам документов. Срок для принятия такого решения рекомендуется установить не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, в данный орган. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет рекомендуется исчислять со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет.

10. В порядке рекомендуется отразить направление гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, уведомления о принятии на учет или отказе в принятии на учет, органом, осуществляющим принятие на учет, и срок для направления такого уведомления, который рекомендуется рассматривать не позднее трех рабочих дней со дня принятия соответствующего решения. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр, такое уведомление, рекомендуется направлять в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

11. В порядке рекомендуется указать, что решение об отказе в принятии на учет может быть обжаловано гражданином в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12. В порядке рекомендуется предусмотреть основания для отказа в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, в качестве которых рекомендуется рассматривать:

непредставление предусмотренных частью 4 статьи 52 Жилищного кодекса документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

наличие ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с частью 4 статьи 52 Жилищного кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе, за исключением случаев, если отсутствие таких запрашиваемых документа или информации в распоряжении таких органов или организаций подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

представленными документами не подтверждается право гражданина состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

не истек предусмотренный статьей 53 Жилищного кодекса срок.

13. В порядке рекомендуется установить определение даты, с которой гражданин считается принятым на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. При этом такой датой рекомендуется определять дату принятия соответствующего решения, органом, осуществляющим принятие на учет.

В порядке рекомендуется определить очередность рассмотрения заявлений о принятии на учет, поданных несколькими гражданами одновременно (в один день). При этом очередность их рассмотрения рекомендуется определять по времени подачи заявления о принятии на учет с комплектом документов, предусмотренных частью 4 статьи 52 Жилищного кодекса.

14. В порядке рекомендуется указать о включении в отдельные списки граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма.

15. В порядке рекомендуется предусмотреть включение в Книгу учета граждан, нуждающихся в жилом помещении (далее - Книга учета) лиц, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении. Обязанность по ведению Книги учета рекомендуется возложить на орган, осуществляющий принятие на учет.

16. В порядке рекомендуется отразить положения о недопустимости подчисток в Книге учета, а также о порядке внесения в нее поправок и изменений. При этом внесение таких поправок и изменений рекомендуется заверять должностным лицом, на которое возложена ответственность за ведение учета граждан, нуждающихся в получении жилого помещения.

17. В порядке рекомендуется установить, что на каждого гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, рекомендуется заводить учетное дело, в котором содержатся все предоставленные им необходимые документы. Учетному делу рекомендуется присваивать номер, соответствующий номеру в Книге учета.

18. В порядке рекомендуется указать, что органы, осуществляющие принятие на учет, обеспечивают надлежащее хранение Книг учета, в том числе списков очередников и учетных дел граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. Хранить книги учета, списки граждан, нуждающихся в жилом помещении, и их учетные дела рекомендуется в течение десяти лет со дня предоставления жилого помещения.

19. В порядке рекомендуется указать, что органы, осуществляющие принятие на учет, ежегодно проводят перерегистрацию граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилом помещении.

Рекомендуется также указать, что для прохождения перерегистрации гражданин обязан предоставить в орган, осуществляющий принятие на учет, сведения, подтверждающие его статус нуждающегося в жилом помещении. Порядок подтверждения сведений может быть следующим:

- в случае, если у гражданина за истекший период не произошло изменений в ранее представленных сведениях, рекомендуется оформлять это соответствующей распиской гражданина, которой он подтверждает неизменность ранее предоставленных им сведений;

- в случае, если в составе сведений о гражданине произошли изменения, рекомендуется предусмотреть обязанность гражданина предоставить новые документы, подтверждающие произошедшие изменения. В этом случае органу, осуществляющему принятие на учет, рекомендуется осуществить проверку обоснованности отнесения гражданина к нуждающемуся в жилом помещении с учетом новых предоставленных документов.

20. В порядке рекомендуется отразить, что право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований для снятия с учета.

21. В порядке также рекомендуется отразить основания снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предусмотренные статьей 56 Жилищного кодекса.

22. В порядке рекомендуется указать, что решения о снятии с учета гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении должны содержать основания снятия с такого учета. Решения о снятии граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях рекомендуется выдавать или направлять гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений. Рекомендуется также указать в порядке, что решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающегося в жилом помещении могут быть обжалованы гражданами, в отношении которых приняты такие решения, в судебном порядке.

23. При возникновении у гражданина права принятия на учет в качестве нуждающегося в получении жилого помещения вновь после снятия его с учета по основаниям, предусмотренным статьей 56 Жилищного кодекса, принятие на учет такого гражданина рекомендуется производить по общим основаниям.

II. Рекомендации по предоставлению малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма

24. При предоставлении малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма рекомендуется учитывать, что малоимущим гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях на условиях социального найма, жилые помещения предоставляются в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет <2>.

<2> *Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года, сохраняют право состоять на учете, право на внеочередное или первоочередное предоставление жилых помещений, вне зависимости от уровня их доходов (часть 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 15)).*

25. В соответствии с частью 2 статьи 57 Жилищного кодекса в порядке рекомендуется указать основания предоставления жилого помещения по договору социального найма вне очереди.

26. В порядке рекомендуется установить тридцатидневный срок для принятия решения о заселении жилых помещений после ввода жилого дома в эксплуатацию, а также для заселения освободившихся жилых помещений со дня их освобождения.

В соответствии с Жилищным кодексом заселение освободившегося непригодного для проживания жилого помещения не допускается.

27. В порядке рекомендуется установить, что жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве

нуждающихся в жилых помещениях на основании решений органа местного самоуправления.

28. В порядке рекомендуется предусмотреть предоставление жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда на основании правового акта соответствующего органа местного самоуправления, а жилых помещений в домах государственного жилищного фонда - на основании правового акта соответствующего органа государственной власти.

29. В порядке рекомендуется установить, что жилые помещения по договору социального найма предоставляются на всех членов семьи, проживающих совместно, с учетом временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилое помещение.

30. Исходя из части 5 статьи 57 Жилищного кодекса, по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам в черте соответствующего населенного пункта общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Рекомендуется также учитывать, что:

- жилые помещения менее нормы предоставления на одного человека предоставляются только с согласия граждан без снятия их с учета;

- жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено одиноким гражданам общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса перечне.

31. В порядке рекомендуется отразить определение общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, с учетом площади жилого помещения, находящегося у него в собственности.

32. В соответствии с частью 8 статьи 57 Жилищного кодекса, если в течение пяти лет перед получением жилого помещения на условиях социального найма гражданин произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или произвел действия, приведшие к ухудшению жилищных условий, предусмотренные статьей 53 Жилищного кодекса, ему предоставляется жилое помещение с учетом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

33. Рекомендуется учесть, что предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, применительно к условиям данного населенного пункта (часть 2 статьи 15, пункт 3 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса).

34. На основании части 1 статьи 58 Жилищного кодекса при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, не допускается.

35. В порядке рекомендуется установить, что перед предоставлением жилых помещений гражданам рекомендуется вновь представить в орган, осуществляющий принятие на учет, документы, предусмотренные частью 4 статьи 52 Жилищного кодекса, а также письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении после получения жилого помещения ранее занимаемой жилой площади на условиях социального найма, за исключением случаев предоставления жилого помещения в дополнение к имеющемуся жилому помещению.

36. В порядке рекомендуется отразить, что договор социального найма заключается в соответствии с требованиями Жилищного кодекса в письменной форме и единственным основанием для заключения договора социального найма является решение органа,

осуществляющего принятие на учет о предоставлении жилого помещения (часть 1 статьи 63 Жилищного кодекса).

37. В порядке рекомендуется отразить, что при получении жилого помещения в домах государственного и муниципальных жилищных фондов по договору социального найма граждане освобождают жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилья в дополнение к имеющемуся. Также в порядке рекомендуется указать, что при отказе освободить ранее занимаемое жилое помещение граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

38. В порядке рекомендуется указать, что граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, при получении жилых помещений на условиях социального найма могут безвозмездно передать принадлежащее им на праве собственности помещение в государственную или муниципальную собственность, а в случае несогласия передать находящееся в собственности помещение в государственную или муниципальную собственность граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося в собственности до предоставления.

39. В порядке рекомендуется установить, что, если в течение пяти лет перед получением жилого помещения на условиях социального найма гражданин произвел ухудшение жилищных условий, предусмотренное статьей 53 Жилищного кодекса, ему может быть предоставлено жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

40. В порядке рекомендуется установить, что освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживает несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях муниципального жилищного фонда (часть 1 статьи 59 Жилищного кодекса).

41. Также в порядке рекомендуется указать, что при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 статьи 59 Жилищного кодекса, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам на основании их заявления, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления (часть 2 статьи 59 Жилищного кодекса).

42. В порядке рекомендуется также учесть, что при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса, освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется на основании заявления по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления (часть 3 статьи 59 Жилищного кодекса).

43. В порядке рекомендуется отразить, что при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 - 3 статьи 59 Жилищного кодекса, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом (часть 4 статьи 59 Жилищного кодекса).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 12.
**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ПРИКАЗ
от 6 апреля 2018 г. N 213/пр
**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ПО УСТАНОВЛЕНИЮ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРЫЕ
НЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РЕШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
А ТАКЖЕ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ТАКОЙ ПЛАТЫ**

В целях реализации статей 12, 156, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, N 1, ст. 14; 2006, N 1, ст. 10, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; N 43, ст. 5084; 2008, N 17, ст. 1756; N 20, ст. 2251; N 30, ст. 3616; 2009, N 23, ст. 2776; N 39, ст. 4542; N 48, ст. 5711; N 51, ст. 6153; 2010, N 19, ст. 2278; N 31, ст. 4206; N 49, ст. 6424; 2011, N 23, ст. 3263; N 30, ст. 4590; N 49, ст. 7027, ст. 7061; N 50, ст. 7337, ст. 7343, ст. 7359; 2012, N 10, ст. 1163; N 14, ст. 1552; N 24, ст. 3072; N 26, ст. 3446; N 27, ст. 3587; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7596; 2013, N 14, ст. 1646; N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6982; 2014, N 23, ст. 2937; N 26, ст. 3388, ст. 3406; N 30, ст. 4218, ст. 4256, ст. 4264; N 49, ст. 6928; 2015, N 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52; N 27, ст. 3967; N 29, ст. 4362; N 45, ст. 6208; N 48, ст. 6724; 2016, N 1, ст. 19, ст. 24; N 5, ст. 559; N 23, ст. 3299; N 27, ст. 4200, ст. 4237, ст. 4288, ст. 4294, ст. 4305; N 28, ст. 4558; 2017, N 1, ст. 10, ст. 39; N 27, ст. 3946; N 31, ст. 4806, ст. 4807, ст. 4828; 2017, N 52, ст. 7922, ст. 7939; 2018, N 1, ст. 87; Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 3 апреля 2018 г., N 0001201804030042), приказываю:

Утвердить Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы согласно приложению к настоящему приказу.

И.о. Министра
Ю.С.ГОРДЕЕВ

Утверждены
Приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 6 апреля 2018 г. N 213/пр

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО УСТАНОВЛЕНИЮ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРЫЕ
НЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РЕШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
А ТАКЖЕ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ТАКОЙ ПЛАТЫ**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, N 1, ст. 14; 2006, N 1, ст. 10, ст. 5498; N 52, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; N 43, ст. 5084; 2008, N 17, ст. 1756; N 20, ст. 2251; N 30, ст. 3616; 2009, N 23, ст. 2776; N 39, ст. 4542; N 48, ст. 5711; N 51, ст. 6153; 2010, N 19, ст. 2278; N 31, ст. 4206; N 49, ст. 6424; 2011, N 23, ст. 3263; N 30, ст. 4590; N 49, ст. 7027, ст. 7061; N 50, ст. 7337, ст. 7343, ст. 7359; 2012, N 10, ст. 1163; N 14, ст. 1552; N 24, ст. 3072; N 26, ст. 3446; N 27, ст. 3587; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7596; 2013, N 14, ст. 1646; N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6982; 2014, N 23, ст. 2937; N 26, ст. 3388, ст. 3406; N 30, ст. 4218, ст. 4256, ст. 4264; N 49, ст. 6928; 2015, N 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52; N 27, ст. 3967; N 29, ст. 4362; N 45, ст. 6208; N 48, ст. 6724; 2016, N 1, ст. 19, ст. 24;

№ 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, ст. 4237, ст. 4288, ст. 4294, ст. 4305; № 28, ст. 4558; 2017, № 1, ст. 10, ст. 39; № 27, ст. 3946; № 31, ст. 4806, ст. 4807, ст. 4828; 2017, № 52, ст. 7922, ст. 7939; 2018, № 1, ст. 46, ст. 69, ст. 72, ст. 87; Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 3 апреля 2018 г., № 0001201804030042), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680; 2011, № 22, ст. 3168; 2013, № 21, ст. 2648; 2014, № 14, ст. 1627; 2016, № 1, ст. 244; № 23, ст. 3327; № 30, ст. 4914; 2017, № 2, ст. 338; № 11, ст. 1557; № 38, ст. 5628), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2652; 2014, № 14, ст. 1627; 2016, № 1, ст. 244), Правилами оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - Минимальный перечень) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 30, ст. 4914; 2017, № 11, ст. 1557; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013, № 0001201304120004).

1.2. Настоящие Методические рекомендации не являются обязательными к применению органами местного самоуправления при установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также при определении предельных индексов изменения размера такой платы.

2. Определение типа многоквартирного дома

2.1. Тип многоквартирного дома рекомендуется определять исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

3. Определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

3.1. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения рекомендуется определять как сумму платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

3.2. Определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется осуществлять исходя из Минимального перечня без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется определять по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, утвержденных исходя из Минимального перечня общими собраниями собственников помещений в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в составе которого находится муниципальное образование, действующих на

момент осуществления расчета (определения) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не предусматривающих дополнительных работ и услуг (далее - среднее значение размеров платы).

3.4. При осуществлении расчета (определения) средних значений размеров платы рекомендуется использовать информацию о принятых общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решениях об утверждении платы за содержание жилого помещения исходя из Минимального перечня и не предусматривающих дополнительных работ и услуг, размещенную в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а при ее отсутствии в указанной системе - информацию, хранящуюся в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, посредством обращения в такой орган.

3.5. Среднее значение размеров платы в отношении каждого типа многоквартирных домов рекомендуется определять как отношение суммы размеров платы за содержание жилого помещения в однотипных многоквартирных домах, к количеству таких многоквартирных домов, принятому для расчета.

3.6. Плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (далее - индекс потребительских цен). Размер платы рекомендуется определять в рублях на 1 квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц.

**4. Порядок определения предельных индексов изменения
размера платы за содержание жилого помещения
для собственников жилых помещений, которые не приняли
решение о выборе способа управления многоквартирным
домом, решение об установлении размера платы
за содержание жилого помещения**

4.1. Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять равным индексу потребительских цен.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 13.
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ПРИКАЗ
от 6 декабря 2017 г. N 654
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОНИТОРИНГА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЕГО СОХРАННОСТИ

В соответствии с пунктом 2 Положения об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 29 октября 2014 г. N 1115 "Об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его

сохранности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, N 45, ст. 6216; 2015, N 28, ст. 4227; 2016, N 26, ст. 4064; 2017, N 37, ст. 5540), приказываю:

Утвердить прилагаемый перечень показателей мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности.

Министр
М.С.ОРЕШКИН

Утвержден
приказом Минэкономразвития России
от 06.12.2017 N 654

ПЕРЕЧЕНЬ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОНИТОРИНГА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЕГО СОХРАННОСТИ

Мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности осуществляется посредством систематизации и анализа официальной статистической информации за отчетный календарный год в соответствии со следующими показателями:

1. Общая площадь жилищного фонда, кв. метров.

2. Площадь жилых помещений в многоквартирных домах <1> по формам собственности:

<1> В состав данных по многоквартирным домам не включаются данные по домам блокированной застройки, определяемым в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 16; 2006, N 1, ст. 21; N 52, ст. 5498; 2007, N 31, ст. 4012; N 50, ст. 6237; 2008, N 20, ст. 2260; N 30, ст. 3604; 2009, N 1, ст. 17; 2011, N 30, ст. 4591, 4594, 4605; N 49, ст. 7015; 2013, N 27, ст. 3480; 2014, N 26, ст. 3387; N 30, ст. 4220; N 43, ст. 5799; 2015, N 1, ст. 11, 86; 2016, N 1, ст. 22; N 27, ст. 4301; 2017, N 31, ст. 4740).

2.1. площадь жилых помещений частного жилищного фонда граждан, кв. метров;

2.2. площадь жилых помещений частного жилищного фонда юридических лиц, кв. метров;

2.3. площадь жилых помещений государственного жилищного фонда, кв. метров, в том числе:

2.3.1. государственного жилищного фонда Российской Федерации;

2.3.2. государственного жилищного фонда субъектов Российской Федерации;

2.4. площадь жилых помещений муниципального жилищного фонда, кв. метров.

3. Площадь жилых домов блокированной застройки, кв. метров.

4. Площадь жилых помещений в отдельно стоящих индивидуально-определенных зданиях, которые состоят из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях, и не относящихся к жилым домам блокированной застройки (далее - индивидуальные жилые дома), кв. метров.

5. Количество домов:

5.1. количество многоквартирных домов, единиц, в том числе:

5.1.1. количество многоквартирных домов, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50 процентов;

5.1.2. количество прочих многоквартирных домов;

5.2. количество жилых домов блокированной застройки;

5.3. количество индивидуальных жилых домов;

5.4. количество наемных домов социального использования;

- 5.5. количество наемных домов коммерческого использования.
6. Количество квартир в многоквартирных домах, единиц.
7. Распределение жилищного фонда по годам возведения, количество домов, единиц:
 - 7.1. возведенных до 1920 года;
 - 7.2. возведенных в 1921 - 1945 годах;
 - 7.3. возведенных в 1946 - 1970 годах;
 - 7.4. возведенных в 1971 - 1995 годах;
 - 7.5. возведенных после 1995 года.
8. Распределение жилищного фонда по проценту износа:
 - 8.1. количество многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов которых составляет от 0 до 30 процентов, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров;
 - 8.2. количество многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов которых составляет от 31 до 65 процентов, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров;
 - 8.3. количество многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов которых составляет от 66 до 70 процентов, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров;
 - 8.4. количество многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов которых составляет свыше 70 процентов, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров.
9. Распределение жилищного фонда по способу управления многоквартирным домом:
 - 9.1. количество многоквартирных домов, собственниками помещений в которых принято и реализовано решение о непосредственном управлении такими домами, единиц, и доля таких домов в общем количестве многоквартирных домов, процентов;
 - 9.2. количество многоквартирных домов, собственниками помещений в которых принято и реализовано решение об управлении такими домами товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, единиц, и доля таких домов в общем количестве многоквартирных домов, процентов;
 - 9.3. количество многоквартирных домов, собственниками помещений в которых принято и реализовано решение об управлении управляющей организацией, единиц, и доля таких домов в общем количестве многоквартирных домов, процентов;
 - 9.4. количество многоквартирных домов, управление которыми осуществляется управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса по отбору такой организации для управления многоквартирным домом, единиц, и доля таких домов в общем количестве многоквартирных домов, процентов.
10. Распределение жилищного фонда по количеству проживающих, в том числе:
 - 10.1. количество проживающих в жилых помещениях многоквартирных домов, человек;
 - 10.2. количество проживающих в жилых помещениях жилых домов блокированной застройки, человек;
 - 10.3. количество проживающих в индивидуальных жилых домах, человек;
 - 10.4. общее количество проживающих в жилых помещениях жилищного фонда социального использования, человек;
 - 10.5. общее количество проживающих в жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования, человек.
11. Оборудование жилищного фонда, в том числе:
 - 11.1. общая площадь жилых помещений в домах, оборудованных одновременно инженерными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения,

водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения или напольными электрическими плитами, кв. метров;

11.2. общая площадь жилых помещений в домах, оборудованных инженерной системой холодного водоснабжения, кв. метров;

11.3. общая площадь жилых помещений в домах, присоединенных к централизованной системе холодного водоснабжения, кв. метров;

11.4. общая площадь жилых помещений в домах, оборудованных инженерной системой горячего водоснабжения, кв. метров;

11.5. общая площадь жилых помещений в домах, присоединенных к централизованной системе горячего водоснабжения, кв. метров;

11.6. общая площадь жилых помещений в домах, оборудованных инженерной системой водоотведения, кв. метров;

11.7. общая площадь жилых помещений в домах, присоединенных к централизованной системе водоотведения, кв. метров;

11.8. общая площадь жилых помещений в домах, оборудованных инженерными системами теплоснабжения, кв. метров;

11.9. общая площадь жилых помещений в домах, присоединенных к централизованным системам теплоснабжения, кв. метров;

11.10. общая площадь жилых помещений в домах, оборудованных инженерными системами газоснабжения, кв. метров;

11.11. общая площадь жилых помещений в домах, присоединенных к централизованным системам газоснабжения, кв. метров;

11.12. количество многоквартирных домов, оборудованных лифтами, единиц.

12. Оснащенности жилищного фонда приборами учета, в том числе:

12.1. количество многоквартирных домов, единиц:

12.1.1. оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета потребляемой холодной воды;

12.1.2. оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета потребляемой горячей воды;

12.1.3. оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета потребляемой тепловой энергии;

12.1.4. оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета потребляемой электрической энергии;

12.1.5. оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета потребляемого газа;

12.2. количество квартир в многоквартирных домах, единиц:

12.2.1. оснащенных индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета потребляемой холодной воды;

12.2.2. оснащенных индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета потребляемой горячей воды;

12.2.3. оснащенных индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета потребляемой тепловой энергии;

12.2.4. оснащенных индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета потребляемой электрической энергии;

12.2.5. оснащенных индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета потребляемого газа;

12.3. количество индивидуальных жилых домов, единиц:

12.3.1. оснащенных индивидуальными приборами учета потребляемой холодной воды;

12.3.2. оснащенных индивидуальными приборами учета потребляемой горячей воды;

12.3.3. оснащенных индивидуальными приборами учета потребляемой тепловой энергии;

- 12.3.4. оснащенных индивидуальными приборами учета потребляемой электрической энергии;
- 12.3.5. оснащенных индивидуальными приборами учета потребляемого газа.
- 13. Показатели движения жилищного фонда, характеризующие увеличение его объема, в том числе:
 - 13.1. количество введенных в эксплуатацию жилых зданий, единиц;
 - 13.2. общая площадь жилых помещений, на которую увеличился жилищный фонд, кв. метров;
 - 13.3. общая площадь жилых помещений, на которую увеличился жилищный фонд в результате:
 - 13.3.1. нового строительства, кв. метров;
 - 13.3.2. перевода из нежилых помещений в жилые, кв. метров;
 - 13.4. количество многоквартирных домов, включенных в жилищный фонд, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров, в том числе:
 - 13.4.1. в отношении многоквартирных домов, включенных в жилищный фонд за счет нового строительства;
 - 13.4.2. в отношении многоквартирных домов, включенных в жилищный фонд в связи с переводом всех нежилых помещений в жилые;
 - 13.4.3. в отношении многоквартирных домов, включенных в жилищный фонд по иным причинам;
 - 13.5. количество жилых домов блокированной застройки, включенных в жилищный фонд, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров;
 - 13.6. количество индивидуальных жилых домов, включенных в жилищный фонд, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров.
- 14. Распределение введенных в эксплуатацию жилых зданий, за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки, построенных застройщиками - физическими лицами, по материалу стен:
 - 14.1. деревянные здания, единиц;
 - 14.2. кирпичные здания, единиц;
 - 14.3. каменные здания, единиц;
 - 14.4. блочные здания, единиц;
 - 14.5. панельные здания, единиц;
 - 14.6. монолитные здания, единиц;
 - 14.7. здания с другим материалом стен, единиц.
- 15. Распределение построенных застройщиками - физическими лицами индивидуальных жилых домов по материалу стен:
 - 15.1. деревянные здания, единиц;
 - 15.2. кирпичные здания, единиц;
 - 15.3. каменные здания, единиц;
 - 15.4. блочные здания, единиц;
 - 15.5. панельные здания, единиц;
 - 15.6. монолитные здания, единиц;
 - 15.7. здания с другим материалом стен, единиц.
- 16. Показатели движения жилищного фонда, характеризующие его выбытие, в том числе:
 - 16.1. общая площадь жилых помещений, на которую уменьшился объем жилищного фонда, кв. метров;
 - 16.2. общая площадь жилых помещений, выбывшая в результате перевода их в нежилые помещения, кв. метров;
 - 16.3. общая площадь жилых помещений, выбывших в связи с расселением аварийного многоквартирного дома, кв. метров;

16.4. количество многоквартирных домов, признанных аварийными, единиц, и общая площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров.

16.5. количество многоквартирных домов, исключенных из жилищного фонда за отчетный период, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров, в том числе:

16.5.1. в отношении многоквартирных домов, исключенных из жилищного фонда в связи с переводом всех жилых помещений в нежилые;

16.5.2. в отношении многоквартирных домов, исключенных из жилищного фонда по иным причинам;

16.6. количество жилых домов блокированной застройки, исключенных из жилищного фонда за отчетный период, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров;

16.7. количество индивидуальных жилых домов, исключенных из жилищного фонда за отчетный период, единиц, и площадь жилых помещений в таких домах, кв. метров.

17. Количество жилых зданий, находящихся в незавершенном строительстве, единиц, и общая площадь жилых помещений в таких зданиях, кв. метров.

18. Количество жилых зданий, находящихся в незавершенном строительстве, строительство которых приостановлено или законсервировано, единиц, и общая площадь жилых помещений в таких зданиях, кв. метров.

19. Показатели проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе:

19.1. количество многоквартирных домов, в которых проведены работы по капитальному ремонту, единиц;

19.2. общая площадь многоквартирных домов, в которых проведены работы по капитальному ремонту, кв. метров;

19.3. количество граждан, улучшивших жилищные условия в результате проведения капитального ремонта многоквартирных домов, человек;

19.4. количество многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, единиц, и общая площадь помещений в таких домах, кв. метров.

20. Показатели обеспечения потребности в жилищном фонде:

20.1. показатель жилищной обеспеченности (соотношение общей площади жилищного фонда и количества проживающих в нем лиц), кв. метров на человека;

20.2. наличие незаселенной площади жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, предназначенной для целей улучшения жилищных условий граждан, кв. метров;

20.3. общая площадь жилых помещений специализированного жилищного фонда;

20.4. общая площадь жилых помещений маневренного фонда, кв. метров;

20.5. общая площадь жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, относящихся к стандартному жилью, кв. метров;

20.6. коэффициент доступности жилья (количество лет, необходимых семье, состоящей из трех человек, для приобретения стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м с учетом среднего годового совокупного денежного дохода семьи по Российской Федерации);

20.7. количество семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, единиц;

20.8. количество семей, получивших жилые помещения по договорам социального найма, единиц;

20.9. количество семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, купивших жилые помещения, единиц;

20.10. количество семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, купивших жилые помещения по ипотечному кредитованию, единиц;

20.11. количество семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, единиц;

20.12. общее количество проживающих в жилых помещениях в многоквартирных домах, признанных непригодными для проживания и подлежащих переселению, в том числе:

20.12.1. общее количество граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, человек;

20.12.2. общее количество граждан, проживающих в жилых помещениях в многоквартирных домах, признанных непригодными для проживания по иным основаниям, человек;

20.13. общее количество проживающих в жилых помещениях в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, человек;

20.14. общее количество проживающих в жилых помещениях специализированного жилищного фонда, человек.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 14.

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 24 февраля 2016 г. N 108/пр

О МОНИТОРИНГЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

В целях осуществления мониторинга состояния жилищной сферы в субъектах Российской Федерации в соответствии с пунктом 5.4.29 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038 "О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации", приказываю:

1. Утвердить рекомендуемую форму предоставления субъектом Российской Федерации информации о состоянии жилищной сферы согласно приложению N 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить перечни показателей, определяющих состояние жилищной сферы согласно приложениям N 2, N 3, N 4 к настоящему приказу.

3. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации ежемесячно до 14 числа месяца, следующего за отчетным, вносить информацию согласно приложению N 2 к настоящему приказу в комплексную информационную систему Минстроя России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: <http://svod.minstroyrf.ru> (далее - КИС Минстроя России) и подписывать внесенную информацию усиленной квалифицированной электронной подписью ответственных должностных лиц указанных органов власти <1>.

<1> Авторизация исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации в КИС Минстроя России осуществляется, в том числе, с использованием федеральной государственной информационной системы "единая система идентификации и аутентификации."

(сноска введена Приказом Минстроя России от 21.09.2018 N 607/пр)

4. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации ежеквартально до 14 числа месяца, следующего за отчетным, вносить информацию согласно приложению N 3 к настоящему приказу в КИС Минстроя России и подписывать внесенную информацию усиленной квалифицированной электронной подписью ответственных должностных лиц указанных органов власти <1>.

<1> Авторизация исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации в КИС Минстроя России осуществляется, в том числе, с использованием федеральной государственной информационной системы "единая система идентификации и аутентификации."

5. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации раз в полугодие до 14 числа месяца, следующего за отчетным, вносить информацию, согласно приложению N 4 к настоящему приказу в КИС Минстроя России и подписывать внесенную информацию усиленной квалифицированной электронной подписью ответственных должностных лиц указанных органов власти <1>.

<1> Авторизация исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации в КИС Минстроя России осуществляется, в том числе, с использованием федеральной государственной информационной системы "единая система идентификации и аутентификации."

6. Департаменту жилищной политики (Н.Е. Сташин) организовать работу по мониторингу состояния жилищной сферы в субъектах Российской Федерации.

7. Признать утратившим силу приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 февраля 2013 г. N 29 "Об утверждении форм отчетности субъектов Российской Федерации об улучшении жилищных условий семей, имеющих 3 и более детей".

8. Признать утратившим силу приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 июля 2013 г. N 236/ГС "Об утверждении рекомендуемых форм отчетности по обеспечению жильем граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в муниципальных образованиях, в том числе имеющих право на обеспечение жильем за счет (с привлечением) средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации".

9. Признать утратившим силу приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2015 г. N 361/пр "О мониторинге состояния жилищной сферы в субъектах Российской Федерации".

10. Установить, что корректировка информации в комплексной информационной системе Минстроя России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

возможна в течение 3-х дней после наступления отчетной даты при поступлении от субъектов Российской Федерации обоснования корректировки информации.

11. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации О.И. Бетина.

Министр
М.А.МЕНЬ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 15.
МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИКАЗ
от 23 августа 2013 г. N 360
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ПО РАЗРАБОТКЕ ПОРЯДКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
В ТОМ ЧИСЛЕ ПОРЯДКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ С УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР,
И АДМИНИСТРАТИВНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ИСПОЛНЕНИЯ ФУНКЦИЙ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ

И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КОНТРОЛЮ

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 25, ст. 3156) приказываю:

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра регионального развития Российской Федерации В.В. Гаевского.

Министр
И.Н.СЛЮНЯЕВ

Приложение
Утверждены
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от 23 августа 2013 г. N 360

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗРАБОТКЕ ПОРЯДКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОРЯДКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ С УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР, И АДМИНИСТРАТИВНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ИСПОЛНЕНИЯ ФУНКЦИЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КОНТРОЛЮ

I. Общие положения

1. Настоящие методические рекомендации по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю (далее - методические рекомендации) разработаны в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 25, ст. 3156).

2. Методические рекомендации предназначены для использования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору, а также органами

местного самоуправления - при разработке административных регламентов исполнения функций по муниципальному жилищному контролю.

3. В соответствии с частью 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации государственного жилищного надзора (региональный государственный жилищный надзор) устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, предусмотренных Положением о государственном жилищном надзоре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. N 493 (далее - Положение).

II. Рекомендации по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор

4. При разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации в соответствии с требованиями к содержанию такого порядка, установленными пунктом 5 Положения, рекомендуется включать в него:

- а) наименование органа государственного жилищного надзора;
- б) структуру органа государственного жилищного надзора и порядок организации его деятельности;
- в) полномочия и функции органа государственного жилищного надзора;
- г) перечень должностных лиц органа государственного жилищного надзора, являющихся государственными жилищными инспекторами, и их полномочия;
- д) порядок раскрытия органом государственного жилищного надзора информации о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, а также об эффективности государственного жилищного надзора;
- е) порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами или иными объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также с объединениями (ассоциациями, союзами) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов;
- ж) порядок проведения проверок соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления и гражданами обязательных требований;
- з) особенности осуществления государственного жилищного надзора органами местного самоуправления, в случае если законом субъекта Российской Федерации предусмотрено наделение отдельными государственными полномочиями по государственному жилищному надзору органов местного самоуправления (за исключением полномочий по государственному жилищному надзору по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления обязательных требований);
- и) сроки размещения органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на своем официальном сайте в сети Интернет информации, предусмотренной пунктом 16 Положения;
- к) другие положения, предусмотренные Положением.

5. При разработке порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор (далее - органы государственного жилищного надзора), рекомендуется предусматривать осуществление взаимодействия по следующим вопросам:

1) информирование о нормативных правовых актах и методических документах по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

2) информирование о ежегодных планах проверок и внеочередных проверках;

3) информирование о результатах проводимых проверок, состоянии соблюдения обязательных требований, установленных федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, муниципальными правовыми актами, и об эффективности государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

4) планирование и проведение совместных плановых проверок, обследований и иных контрольно-надзорных мероприятий;

5) подготовка предложений о совершенствовании законодательства Российской Федерации в части организации и осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

6) принятие административного регламента взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля при осуществлении государственного жилищного надзора, административного регламента взаимодействия органа муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора при осуществлении муниципального жилищного контроля;

7) повышение квалификации специалистов, осуществляющих государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль;

8) обмен информационными базами данных;

9) создание совместных координационных и совещательных органов с привлечением к их работе экспертов, экспертных организаций, в том числе для разработки методических документов по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

10) проведение совместных информационно-консультационных мероприятий для юридических лиц и граждан по содержанию обязательных требований и порядку осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

6. Порядок взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора по вопросам, указанным в подпунктах 1 - 4 пункта 5 настоящих методических рекомендаций, рекомендуется устанавливать в административном регламенте взаимодействия органа муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора при осуществлении муниципального жилищного контроля.

7. При разработке порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органами государственного жилищного надзора рекомендуется предусматривать следующее:

1) информирование органами муниципального жилищного контроля органа государственного жилищного надзора о плане проверок на очередной год путем направления проекта плана проверок не менее чем за 20 рабочих дней до направления плана проведения плановых проверок в органы прокуратуры для согласования целей, объемов, сроков проверок в отношении лиц, включенных в проекты планов проверок органом муниципального жилищного контроля и органом государственного жилищного надзора;

2) направление органами муниципального жилищного контроля и органами государственного жилищного надзора друг другу годовых планов проверок в течение 5 рабочих дней после их утверждения;

3) информирование органами муниципального жилищного контроля и органами государственного жилищного надзора друг друга о проведении внеплановой проверки в течение одного рабочего дня со дня принятия решения о проведении такой проверки;

4) информирование органами муниципального жилищного контроля и органами государственного жилищного надзора друг друга о результатах проведенных проверок в течение пяти рабочих дней с даты визирования акта проверки соответственно руководителем (заместителем руководителя) органа муниципального жилищного контроля или руководителем (заместителем руководителя) органа государственного жилищного надзора;

5) возможность осуществления взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченным органом государственного жилищного надзора по вопросам, указанным в подпунктах 7 - 10 пункта 5 настоящих методических рекомендаций, на основе договоров (соглашений) о взаимодействии при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

б) оказание органом государственного жилищного надзора органам муниципального жилищного контроля:

информационной, методической, консультативной и организационной поддержки; содействия повышению квалификации муниципальных жилищных инспекторов; иных видов содействия.

8. При разработке порядка взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия, установленные частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - уполномоченные органы местного самоуправления), рекомендуется предусматривать информирование органами государственного жилищного надзора и уполномоченными органами местного самоуправления друг друга соответственно о результатах проверок, проведенных на территории соответствующего муниципального образования в рамках осуществления государственного жилищного надзора, и о результатах осуществления полномочий, установленных частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

III. Рекомендации по разработке административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю

9. При разработке административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю (далее - административные регламенты), устанавливающих содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, рекомендуется предусматривать оптимизацию (повышение качества) исполнения указанных функций, в том числе:

а) упорядочение административных процедур (действий);

б) устранение избыточных административных процедур (действий);

в) сокращение срока исполнения функций, а также срока выполнения отдельных административных процедур (действий) в рамках исполнения функции;

г) ответственность должностных лиц органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, исполняющих соответствующие функции, за несоблюдение ими требований регламентов при выполнении административных процедур (действий);

д) осуществление отдельных административных процедур (действий) в электронной форме.

10. Наименование регламентов рекомендуется определять с учетом формулировки, соответствующей редакции положений статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми предусмотрено осуществление функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю.

11. В административные регламенты рекомендуется включать следующие разделы:

а) общие положения;

б) требования к порядку исполнения государственной (муниципальной) функции;

в) состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения, в том числе особенности выполнения административных процедур (действий) в электронной форме;

г) порядок и формы контроля за исполнением государственной (муниципальной) функции;

д) досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий (бездействия) органа, исполняющего государственную (муниципальную) функцию, а также их должностных лиц.

12. В раздел административных регламентов, касающийся общих положений, рекомендуется включать следующие подразделы:

а) наименование государственной (муниципальной) функции;

б) наименование органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (органа местного самоуправления), исполняющего государственную (муниципальную) функцию;

в) перечень нормативных правовых актов, регулирующих исполнение государственной (муниципальной) функции, с указанием их реквизитов и источников официального опубликования;

г) предмет регионального государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля);

д) права и обязанности должностных лиц при осуществлении регионального государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля);

е) права и обязанности лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю (надзору);

ж) описание результата исполнения государственной функции.

13. В раздел административных регламентов, касающийся требований к порядку исполнения государственной функции, рекомендуется включать порядок информирования об исполнении государственной функции, а также срок исполнения государственной функции.

При этом в порядке информирования об исполнении государственной функции рекомендуется указывать следующие сведения:

а) информация о месте нахождения и графике работы органа государственного жилищного надзора (органа муниципального жилищного контроля), его структурных подразделений;

б) справочные телефоны структурных подразделений органа государственного жилищного надзора (органа муниципального жилищного контроля), исполняющих государственную функцию, в том числе номер телефона-автоинформатора;

в) адреса официальных сайтов органа государственного жилищного надзора (органа муниципального жилищного контроля) в сети Интернет, содержащих информацию о порядке исполнения государственной (муниципальной) функции, адреса их электронной почты;

г) порядок получения информации заинтересованными лицами по вопросам исполнения государственной (муниципальной) функции, сведений о ходе исполнения государственной (муниципальной) функции;

д) порядок, форма и место размещения указанной в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта информации, в том числе на стендах в местах исполнения государственной (муниципальной) функции, на официальных сайтах органа государственного жилищного надзора (органа муниципального жилищного контроля).

14. В раздел регламентов, касающийся состава, последовательности и сроков выполнения административных процедур, требований к порядку их выполнения, в том числе особенностей выполнения административных процедур в электронной форме, рекомендуется включать подразделы, соответствующие количеству административных процедур - логически обособленных последовательностей административных действий при исполнении государственной (муниципальной) функции, имеющих конечный результат и выделяемых в рамках исполнения государственной (муниципальной) функции.

В начале указанного раздела рекомендуется указывать исчерпывающий перечень административных процедур, содержащихся в этом разделе.

15. В приложении к регламентам рекомендуется приводить блок-схему исполнения государственной (муниципальной) функции.

16. В описание каждой административной процедуры рекомендуется включать следующие элементы:

а) основания для начала административной процедуры;

б) содержание каждого административного действия, входящего в состав административной процедуры, продолжительность и (или) максимальный срок его выполнения;

в) сведения о должностном лице, ответственном за выполнение каждого административного действия, входящего в состав административной процедуры. Если нормативные правовые акты, непосредственно регулирующие исполнение государственной функции, содержат указание на конкретную должность, она указывается в тексте регламента;

г) условия, порядок и срок приостановления исполнения государственной (муниципальной) функции в случае, если возможность приостановления предусмотрена законодательством Российской Федерации;

д) критерии принятия решений;

е) результат административной процедуры и порядок передачи результата, который может совпадать с основанием для начала выполнения следующей административной процедуры;

ж) способ фиксации результата выполнения административной процедуры, в том числе в электронной форме, содержащий указание на формат обязательного отображения административной процедуры.

17. В раздел административных регламентов, касающийся порядка и формы контроля за исполнением государственной функции, рекомендуется включать следующие подразделы:

а) порядок осуществления текущего контроля за соблюдением и исполнением должностными лицами органа государственного жилищного надзора (органа муниципального жилищного контроля) положений регламента и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к исполнению государственной (муниципальной) функции, а также за принятием ими решений;

б) порядок и периодичность осуществления плановых и внеплановых проверок полноты и качества исполнения государственной (муниципальной) функции, в том числе порядок и формы контроля за полнотой и качеством исполнения государственной (муниципальной) функции;

в) ответственность должностных лиц органа государственного жилищного надзора (органа муниципального жилищного контроля) за решения и действия (бездействие),

принимаемые (осуществляемые) ими в ходе исполнения государственной (муниципальной) функции;

г) положения, характеризующие требования к порядку и формам контроля за исполнением государственной (муниципальной) функции, в том числе со стороны граждан, их объединений и организаций.

18. В раздел административных регламентов, касающийся досудебного (внесудебного) порядка обжалования решений и действий (бездействия) органа, исполняющего государственную функцию, а также их должностных лиц, рекомендуется включать:

а) информацию для заинтересованных лиц об их праве на досудебное (внесудебное) обжалование действий (бездействия) и решений, принятых (осуществляемых) в ходе исполнения государственной (муниципальной) функции;

б) предмет досудебного (внесудебного) обжалования;

в) исчерпывающий перечень оснований для приостановления рассмотрения жалобы и случаев, в которых ответ на жалобу не дается;

г) основания для начала процедуры досудебного (внесудебного) обжалования;

д) права заинтересованных лиц на получение информации и документов, необходимых для обоснования и рассмотрения жалобы;

е) перечень органов государственной власти (органов местного самоуправления) и должностных лиц, которым может быть направлена жалоба заявителя в досудебном (внесудебном) порядке;

ж) сроки рассмотрения жалобы;

з) результат досудебного (внесудебного) обжалования применительно к каждой процедуре либо инстанции обжалования.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 16.

ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2 июля 2009 г. N 14

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКШИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

[Статьей 25](#) Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого

человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах ([статья 11](#)). При этом, как следует из [пункта 1 статьи 12](#) Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована и в [статье 8](#) Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

С учетом положений международно-правовых актов в [статье 40](#) Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в [законе](#) гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища ([статьи 25, 40](#) Конституции Российской Федерации).

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном [кодексе](#) Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года.

Учитывая, что в связи с применением Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации у судов возникли вопросы, требующие разрешения, Пленум Верховного Суда Российской Федерации в целях обеспечения единства судебной практики и законности постановляет дать судам следующие разъяснения:

Общие положения

1. В соответствии со [статьей 46](#) Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Исходя из данной конституционной нормы [часть 1 статьи 11](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, то есть прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право, осуществляется только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации или другим федеральным законом ([часть 2 статьи 11](#) ЖК РФ). При этом судам необходимо учитывать, что право на обращение в суд за защитой жилищных прав сохраняется за лицом и в том случае, когда закон предусматривает административный порядок защиты жилищных прав. В случае несогласия с принятым в административном порядке решением заинтересованное лицо вправе обжаловать его в судебном порядке.

2. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным [кодексом](#) Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

Согласно [пункту 1 части 1 статьи 22](#) ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных [статьей 45](#) ГПК РФ, либо по заявлению лиц, указанных в [статье 46](#) ГПК РФ.

3. Жилищные споры (о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения, о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о признании недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании обмена жилыми помещениями недействительным и другие) исходя из положений [статей 23](#) и [24](#) ГПК РФ рассматриваются по первой инстанции районным судом.

Принимая во внимание, что жилое помещение законом отнесено к недвижимому имуществу ([часть 2 статьи 15](#) ЖК РФ, [пункт 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК РФ), мировым судьям в силу [пункта 7 части 1 статьи 23](#) ГПК РФ подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о праве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду. Если спор об определении порядка пользования таким жилым помещением (жилым домом, квартирой) связан со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), то его подсудность как имущественного спора мировому судье или районному суду зависит от цены иска ([пункт 5 части 1 статьи 23](#) ГПК РФ).

Мировым судьям также подсудны дела по таким имущественным спорам, как взыскание с граждан и организаций задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, при цене иска, не превышающей суммы, установленной [пунктом 5 части 1 статьи 23](#) ГПК РФ.

4. Разрешая споры, возникшие из жилищных отношений, судам необходимо учитывать, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации ([пункт "к" части 1 статьи 72](#) Конституции Российской Федерации) и включает в себя Жилищный кодекс Российской Федерации, принятые в соответствии с ним другие федеральные законы, а также изданные в соответствии с ними указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления ([часть 2 статьи 5](#) ЖК РФ). При этом наибольшую юридическую силу среди актов

жилищного законодательства в регулировании жилищных отношений имеет Жилищный кодекс Российской Федерации. В случае выявления судом несоответствия норм иных актов жилищного законодательства положениям Жилищного кодекса Российской Федерации должны применяться нормы этого Кодекса ([часть 8 статьи 5 ЖК РФ](#)).

Принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

5. [Часть 1 статьи 6 ЖК РФ](#) закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

При этом необходимо иметь в виду, что [часть 2 статьи 6 ЖК РФ](#) допускает применение акта жилищного законодательства к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. Так, [статьей 9](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) нормам [раздела VIII ЖК РФ "Управление многоквартирными домами"](#) придана обратная сила: они распространяются на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Так как отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, носят длящийся характер и, соответственно, права и обязанности субъектов этих отношений могут возникать и после того, как возникло само правоотношение, [статьей 5](#) Вводного закона установлено общее правило, согласно которому к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Вводным [законом](#). Например, нормы [части 4 статьи 31 ЖК РФ](#) о правах собственника жилого помещения в отношении бывшего члена его семьи подлежат применению и к тем жилищным правоотношениям, которые возникли до вступления в силу данного [Кодекса](#).

В связи с этим суду при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения между сторонами. Если будет установлено, что спорные жилищные правоотношения носят длящийся характер, то Жилищный кодекс Российской Федерации может применяться только к тем правам и обязанностям сторон, которые возникли после введения его в действие, то есть после 1 марта 2005 года.

6. Перечень участников жилищных отношений определен [частями 2 и 3 статьи 4 ЖК РФ](#). К ним относятся граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, а также иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица.

При этом судам следует иметь в виду, что [частью 3 статьи 4 ЖК РФ](#) на иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, являющихся участниками

жилищных отношений, распространяется определяемый российским жилищным законодательством национальный правовой режим с изъятиями, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами. Так, [часть 5 статьи 49 ЖК РФ](#) предусматривает, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное. То же касается субсидий на оплату жилых помещений, коммунальных услуг ([часть 12 статьи 159 ЖК РФ](#)) и приватизации жилых помещений ([статья 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"](#)).

Исходя из приведенных положений [статьи 4 ЖК РФ](#) судам при разрешении жилищных споров с участием иностранных граждан, лиц без гражданства необходимо учитывать, что каких-либо ограничений жилищных прав лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации, [статьи 31, 69, 100 ЖК РФ](#), определяющие соответственно права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма и нанимателя специализированного жилого помещения, не содержат.

7. Объектом отношений, регулируемых жилищным законодательством, является жилое помещение, существенные признаки которого определены [статьей 15 ЖК РФ](#). Жилым признается изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства ([часть 2 статьи 15 ЖК РФ](#)).

Судам надлежит иметь в виду, что порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами ([части 3, 4 статьи 15 ЖК РФ](#)). В настоящее время действует [Положение](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.

8. При разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства ([статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 ЖК РФ](#)).

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами ([часть 4 статьи 3 ЖК РФ](#)).

При этом судам следует учитывать, что положения [части 4 статьи 3 ЖК РФ](#) о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

9. Если в Жилищном [кодексе](#) Российской Федерации не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то к спорным жилищным отношениям применяются сроки исковой давности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации ([статьи 196, 197 ГК РФ](#)), и иные положения [главы 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности ([часть 1 статьи 7 ЖК РФ](#)). При этом к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и другие), применяется общий трехлетний срок исковой давности ([статья 196 ГК РФ](#)).

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

10. При рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан ([часть 1 статьи 17 ЖК РФ](#), [пункт 2 статьи 288 ГК РФ](#)), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, [правила](#) пользования жилыми помещениями, а также [правила](#) содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 4 статьи 30 ЖК РФ](#)). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных [частями 2 и 3 статьи 17 ЖК РФ](#), [пунктом 3 статьи 288 ГК РФ](#).

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа ([статьи 7.21, 7.22](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение ([статья 293 ГК РФ](#)).

11. Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений [части 1 статьи 31 ЖК РФ](#), исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния ([статья 10](#) Семейного кодекса Российской Федерации, далее - СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только

факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств ([статья 55](#) ГПК РФ).

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться [пунктами 2, 3 статьи 9](#) Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно [статье 3](#) Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

12. В силу [части 2 статьи 31](#) ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Таким

соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

В связи с тем, что Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о гражданско-правовых сделках (статьи 153 - 181 ГК РФ).

Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, возможность заключения которого предусмотрена частью 3 статьи 31 ЖК РФ, а также к соглашению между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о сохранении права пользования жилым помещением (часть 4 статьи 31 ЖК РФ).

Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением, необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения статьи 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также части 1 статьи 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение.

13. По общему правилу, в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (часть 1 статьи 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

По смыслу частей 1 и 4 статьи 31 ЖК РФ, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения [части 1 статьи 31 ЖК РФ](#), следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу ([статья 67 ГПК РФ](#)).

Судам также необходимо иметь в виду, что в соответствии с [пунктом 4 статьи 71 СК РФ](#) ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

14. В силу положений Семейного [кодекса](#) Российской Федерации об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка ([пункт 1 статьи 55](#), [пункт 1 статьи 63 СК РФ](#)), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил [части 4 статьи 31 ЖК РФ](#).

15. При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит исходя из положений [части 4 статьи 31 ЖК РФ](#) решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается [частью 4 статьи 31 ЖК РФ](#) при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок,

недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

16. При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно [части 4 статьи 31 ЖК РФ](#), также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментобязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены Семейным кодексом Российской Федерации ([пункт 4 статьи 30, статьи 80 - 105 СК РФ](#)).

Решая вопрос о возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена его семьи, суду необходимо исходить из конкретных обстоятельств дела, учитывая, в частности: продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.

Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение (исходя из требований [части 2 статьи 15](#) и [части 1 статьи 89 ЖК РФ](#)), а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением. С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему собственником другое жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, то суду с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств следует определить лишь его минимальную площадь.

Принимая во внимание, что в [части 4 статьи 31](#) ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.).

17. В резолютивной части решения суда по иску собственника жилого помещения о прекращении права пользования бывшего члена семьи собственника этим жилым помещением и его выселении должны содержаться исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств дела, об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части ([часть 5 статьи 198](#) ГПК РФ). В ней должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску собственника жилого помещения, так и по встречному требованию бывшего члена семьи (ответчика), если оно было заявлено ([статья 138](#) ГПК РФ). Судом должны быть разрешены и другие вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало затруднений при его исполнении ([часть 5 статьи 198, статьи 204 - 207](#) ГПК РФ).

18. Судам следует учитывать, что если правоотношения по пользованию жилым помещением носят длящийся характер, то положения [части 4 статьи 31](#) ЖК РФ в силу [статьи 5](#) Вводного закона могут применяться и в том случае, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, были прекращены до введения в действие Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации.

Вместе с тем при рассмотрении иска собственника жилого помещения о признании бывшего члена его семьи утратившим право пользования этим жилым помещением необходимо иметь в виду, что в соответствии со [статьей 19](#) Вводного закона действие положений [части 4 статьи 31](#) ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно [частям 2 и 4 статьи 69](#) ЖК РФ (до 1 марта 2005 года - [статья 53](#) Жилищного кодекса РСФСР, далее - ЖК РСФСР) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в [статье 19](#) Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен [пункт 2 статьи 292](#) ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна ([статья 2](#) Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации

Федерации"), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

19. По смыслу положений [части 5 статьи 31](#) ЖК РФ собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением (например, продать, подарить) и в том случае, если не истек срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом на основании [части 4 статьи 31](#) ЖК РФ.

Если в период действия установленного судом срока права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника право собственности этого собственника на жилое помещение прекращено по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника жилого помещения, в результате совершения собственником гражданско-правовых сделок), право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности до истечения указанного срока и он обязан освободить жилое помещение ([часть 5 статьи 31](#), [часть 1 статьи 35](#) ЖК РФ).

Если бывший член семьи собственника не освобождает жилое помещение, новый собственник этого жилого помещения вправе требовать его выселения из данного жилого помещения в судебном порядке ([часть 1 статьи 35](#) ЖК РФ).

20. Судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд ([статья 32](#) ЖК РФ), необходимо иметь в виду следующее:

а) нормы, содержащиеся в [статье 32](#) ЖК РФ, в развитие положений [части 3 статьи 35](#) Конституции Российской Федерации о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены прежде всего на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения;

б) решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд ([часть 2 статьи 32](#) ЖК РФ). Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным

законодательством ([статьи 279 - 283 ГК РФ](#), [статьи 9 - 11, 49, 55, 61, 63](#) Земельного кодекса Российской Федерации);

в) обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение ([статьи 49, 55](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [пункт 1 статьи 239 ГК РФ](#)), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, [частями 10 - 11 статьи 32 ЖК РФ](#)), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления.

Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений);

г) соблюдение предусмотренной [частями 2 - 4 статьи 32 ЖК РФ](#) процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения ([часть 2 статьи 32 ЖК РФ](#)), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним ([часть 3 статьи 32 ЖК РФ](#)), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации ([часть 4 статьи 32 ЖК РФ](#)).

При этом исходя из положений [части 4 статьи 32 ЖК РФ](#) юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения.

Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения;

д) иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения извещения о принятом им решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения ([часть 9 статьи 32 ЖК РФ](#)). Пропуск данного срока является основанием к отказу в иске о выкупе жилого помещения;

е) если собственником (сособственником) изымаемого жилого помещения является несовершеннолетний или в нем проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без попечения родителей несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), то для отчуждения жилого помещения необходимо согласие органа опеки и попечительства ([пункт 2 статьи 37](#), [пункт 4 статьи 292](#) ГК РФ, [статья 20](#) Федерального закона от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве"). Для выявления наличия такого согласия и защиты прав и законных интересов указанных категорий граждан суду необходимо привлечь к участию в деле орган опеки и попечительства для дачи заключения по делу о соответствии соглашения о выкупе жилого помещения (или предоставляемого жилого помещения взамен изымаемого) правам и законным интересам несовершеннолетних или подопечных ([статья 47](#) ГПК РФ);

ж) принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм [части 3 статьи 45](#) ГПК РФ должен быть привлечен прокурор;

з) выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в [части 7 статьи 32](#) ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в [части 7 статьи 32](#) ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания [части 5 статьи 32](#) ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в [части 4 статьи 32](#) ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.

Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза ([статья 79](#) ГПК РФ);

и) требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с [частью 8 статьи 32](#) ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания [статьи 32](#) ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам [части 7 статьи 32 ЖК РФ](#) с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения ([часть 8 статьи 32 ЖК РФ](#)). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

По смыслу [части 8 статьи 32 ЖК РФ](#) собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого должно предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения);

к) выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения допускается в силу [части 4 статьи 32 ЖК РФ](#) только с согласия собственника;

л) резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием ([часть 6 статьи 32 ЖК РФ](#)).

21. Судам надлежит иметь в виду, что государственная регистрация решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд не ограничивает правомочий собственника по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться данным жилым помещением и не снимает с собственника обязанности нести бремя содержания жилого помещения ([статья 209 ГК РФ, части 2 - 4 статьи 30, часть 5 статьи 32 ЖК РФ](#)).

22. Судам следует учитывать, что в силу [части 10 статьи 32 ЖК РФ](#) признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение (то есть межведомственной комиссией, создаваемой исходя из принадлежности жилого дома федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления), к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (они заключаются в

том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно [части 10 статьи 32 ЖК РФ](#) применяются нормы [частей 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 ЖК РФ](#). При этом положения [части 4 статьи 32 ЖК РФ](#) о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Необходимо обратить внимание судов на то, что Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации не установлены правовые последствия признания в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, в котором проживают не только собственники жилых помещений, но и наниматели жилых помещений по договору социального найма. Учитывая это, при рассмотрении споров, связанных с обеспечением жилищных прав собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме, суд вправе исходя из норм [части 1 статьи 7 ЖК РФ](#) о применении жилищного законодательства по аналогии применить к названным отношениям положения [части 10 статьи 32 ЖК РФ](#) об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа либо о предоставлении ему другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Социальный наем жилого помещения

23. 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](#)).

Вместе с тем Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации не предусматривает оснований, порядка и последствий признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным.

В связи с этим судам следует исходить из того, что нарушение требований Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма с учетом положений [пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ](#) и [части 4 статьи 57 ЖК РФ](#) может служить основанием для предъявления в судебном порядке требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц. Поскольку указанные требования связаны между собой, в целях правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела они подлежат рассмотрению судом в одном исковом производстве ([статья 151 ГПК РФ](#)).

КонсультантПлюс: примечание.

Федеральным [законом](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ с 1 сентября 2013 года [статья 168 ГК РФ](#)

изложена в новой редакции, согласно которой, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой, а не ничтожной, за исключениями, установленными названной статьей.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма подлежат разрешению исходя из аналогии закона ([часть 1 статьи 7 ЖК РФ](#)) применительно к правилам, установленным [статьей 168 ГК РФ](#), о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также [пунктом 1 статьи 181 ГК РФ](#), предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

КонсультантПлюс: примечание.

Федеральным [законом](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ с [1 сентября 2013 года](#) статья 166 ГК РФ изложена в новой редакции. О лицах, имеющих право предъявить требование о признании сделки недействительной или о применении последствий недействительности ничтожной сделки, см. [пункты 2 и 3 статьи 166 ГК РФ](#) в новой редакции.

С требованием о признании недействительными решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма вправе обратиться гражданин, организация, орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, принявший решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, если они считают, что этими решением и договором нарушены их права ([пункты 2, 6 части 3 статьи 11 ЖК РФ](#), [абзац пятый статьи 12 ГК РФ](#), [пункт 2 статьи 166 ГК РФ](#)), а также прокурор ([часть 1 статьи 45 ГПК РФ](#)).

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным, если будет установлено, что:

а) гражданами были предоставлены не соответствующие действительности сведения, послужившие основанием для принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, о составе семьи, об источниках и уровне доходов, а также об имуществе членов семьи, подлежащем налогообложению);

б) нарушены права других граждан на указанное жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения);

в) совершены неправомерные действия должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

г) имели место иные нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений по договору социального найма, предусмотренных [Жилищным кодексом Российской Федерации](#), федеральными законами, указами Президента, законами субъекта Российской Федерации.

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](#)).

24. Согласно [части 2 статьи 69 ЖК РФ](#) члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением ([часть 2 статьи 60 ЖК РФ](#)); сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия ([статья 71 ЖК РФ](#)); участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения ([пункт 5 части 1 статьи 26 ЖК РФ](#)), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц ([статья 70 ЖК РФ](#)), обмена жилого помещения ([статья 72 ЖК РФ](#)), сдачи жилого помещения в поднаем ([статья 76 ЖК РФ](#)), вселения временных жильцов ([статья 80 ЖК РФ](#)), переселения в жилое помещение меньшего размера ([статья 81 ЖК РФ](#)), изменения договора социального найма ([статья 82 ЖК РФ](#)), расторжения договора социального найма ([часть 2 статьи 83 ЖК РФ](#)).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги ([часть 3 статьи 67 ЖК РФ](#))).

25. Разрешая споры, связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определен [частью 1 статьи 69 ЖК РФ](#). К ним относятся:

а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним;

б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться [пунктами 2, 3 статьи 9](#) Федерального закона от 17 декабря

2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении.

Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (статья 55 ГПК РФ).

В соответствии с [частью 1 статьи 69](#) ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

26. Обратить внимание судов на то, что, по смыслу находящихся в нормативном единстве положений [статьи 69](#) ЖК РФ и [части 1 статьи 70](#) ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного [частью 1 статьи 70](#) ЖК РФ порядка реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи.

В соответствии с [частью 1 статьи 70](#) ЖК РФ наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы ([часть 5 статьи 50](#) ЖК РФ).

В то же время для вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи нанимателем должно быть получено согласие в письменной форме не только членов своей семьи, но и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье ([статья 54 СК РФ](#)) [частью 1 статьи 70 ЖК РФ](#) установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

Судам также следует иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации ([часть 1 статьи 70 ЖК РФ](#)) не предусматривает возможности ограничения соглашением сторон права пользования жилым помещением по договору социального найма вселенного члена семьи нанимателя.

Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке. Вместе с тем причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в такой согласии не может быть признан судом неправомерным.

27. Вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя, согласно [части 2 статьи 70 ЖК РФ](#), влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения в части указания таких лиц в данном договоре. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного [частью 1 статьи 70 ЖК РФ](#) порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

28. Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо ([часть 1 статьи 70 ЖК РФ](#)), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения ([пункт 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ](#)), на которое исходя из аналогии закона ([часть 1 статьи 7 ЖК РФ](#)) применительно к правилам, предусмотренным [статьей 208 ГК РФ](#), исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

29. В силу [части 4 статьи 69 ЖК РФ](#), если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (например, в связи с расторжением брака, прекращением ведения общего хозяйства), но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, в том числе: право бессрочно пользоваться жилым помещением ([часть 2 статьи 60 ЖК РФ](#)), сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия ([статья 71 ЖК РФ](#)), право вселять в жилое помещение других лиц с соблюдением правил [статьи 70 ЖК РФ](#), право требовать принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке ([статья 72 ЖК РФ](#)), право заключать договор поднайма с соблюдением правил [статьи 76 ЖК РФ](#) и др.

Поскольку за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, то для вселения нанимателем своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение письменного согласия названного бывшего члена семьи нанимателя ([часть 1 статьи 70 ЖК РФ](#)). Получение согласия бывшего члена семьи нанимателя в установленной законом форме требуется также и в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма (обмен жилого помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, замена жилого помещения, перепланировка и переустройство жилого помещения, изменение или расторжение договора).

30. [Частью 4 статьи 69 ЖК РФ](#) установлена самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Поэтому он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям [частей 4, 5 статьи 155, статьи 156 ЖК РФ](#) и [статьи 249 ГК РФ](#) определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

31. Судам необходимо иметь в виду, что Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма. В связи с этим требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения (в том числе с учетом положений [статьи 5 Вводного закона](#) и в отношении жилого помещения, предоставленного по договору социального найма до 1 марта 2005 года), исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных [статьей 67 ЖК РФ](#) и [пунктом 6](#) Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315, удовлетворению не подлежит.

32. При временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения ([статья 71 ЖК РФ](#)). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании [части 3 статьи 83 ЖК РФ](#) в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании [части 3 статьи 83 ЖК РФ](#) в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно [части 2 статьи 1 ЖК РФ](#) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

33. При рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, судам следует учитывать, что в соответствии с [частью 1 статьи 72](#) и [статьей 74 ЖК РФ](#) предметом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена - наниматели социального жилья. Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования ("смешанный" обмен), а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма

приходящейся на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в качестве члена семьи нанимателя ("родственный" обмен) Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрен.

Исходя из положений [статьи 5](#) Вводного закона ограничения в отношении предмета и субъектов договора обмена жилыми помещениями применяются и к жилым помещениям, предоставленным гражданам по договору социального найма до 1 марта 2005 года.

По делам данной категории также следует иметь в виду, что порядок и условия реализации нанимателем и членами его семьи права на обмен жилого помещения определены в [статьях 72 - 74](#) ЖК РФ. Их нарушение может служить основанием для признания обмена жилыми помещениями недействительным ([часть 1 статьи 75](#) ЖК РФ). Обмен может быть признан судом недействительным, кроме того, по основаниям, установленным гражданским [законодательством](#) для признания сделок недействительными (например, фиктивность обмена, совершение обмена под влиянием обмана, вследствие заблуждения).

34. Обязательным условием обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения является получение нанимателем письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя ([часть 1 статьи 72](#) ЖК РФ), а если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, - также согласия органов опеки и попечительства. Наймодатель, согласно [части 4 статьи 74](#) ЖК РФ, вправе отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями только в случаях, предусмотренных [статьей 73](#) ЖК РФ и [частью 5 статьи 72](#) ЖК РФ, содержащей требование о соблюдении учетной нормы общей площади на каждого вселяющегося в результате обмена члена семьи.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями может быть оспорен нанимателем и членами его семьи в судебном порядке по правилам искового производства.

По правилам искового производства рассматриваются и разрешаются также дела по искам проживающих совместно с нанимателем членов его семьи о принудительном обмене жилого помещения ([часть 3 статьи 72](#) ЖК РФ), если между нанимателем и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене.

При этом под заслуживающими внимания доводами и интересами лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении, которые должны учитываться судом при разрешении данных дел, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья, места работы, учебы и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор об обмене возник между бывшими членами семьи, занимающими отдельную квартиру, несогласие одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой.

35. Судам необходимо иметь в виду, что расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или

органов государственной власти и органов местного самоуправления, как следует из положений [части 4 статьи 3 ЖК РФ](#), возможны лишь по установленным в Жилищном кодексе Российской Федерации основаниям и порядке ([статьи 29, 83, 85 - 91 ЖК РФ](#)).

Применение положений Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации к отношениям по расторжению и прекращению договора социального найма исходя из содержания [пункта 3 статьи 672 ГК РФ](#) не допускается.

36. При принятии искового заявления о выселении граждан из жилого помещения, занимаемого ими по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения ([статья 85 ЖК РФ](#)) или другого жилого помещения ([статья 90 ЖК РФ](#)) по договорам социального найма судья должен проверить, указано ли в заявлении конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане. При отсутствии такого указания судья в соответствии со [статьей 136 ГПК РФ](#) выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатка заявления. В случае неисполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу.

37. По делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным [статьями 86 - 88 ЖК РФ](#), то есть в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях ([статья 51 ЖК РФ](#)), или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления ([статья 50 ЖК РФ](#)), судам надлежит учитывать, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям [статьи 89 ЖК РФ](#): оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Суду следует проверить, отвечает ли предоставляемое выселяемым гражданам жилое помещение уровню благоустроенности жилых помещений применительно к условиям данного населенного пункта, принимая во внимание прежде всего уровень благоустроенности жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в этом населенном пункте, не будут ли ухудшены жилищные условия выселяемых в него граждан. При этом неблагоустроенность жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям [статьи 89 ЖК РФ](#).

Необходимо учитывать, что общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в [Положении](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным

и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в [статьях 86 - 88](#) ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в [части 5 статьи 57](#), [статье 58](#) ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете ([статья 55](#) ЖК РФ).

При удовлетворении судом иска о выселении гражданина из жилого помещения по основаниям, предусмотренным [статьями 86 - 88](#) ЖК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано конкретное благоустроенное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемому гражданину.

38. При рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин ([пункт 1 части 4 статьи 83](#), [статья 90](#) ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу [пункта 1 части 4 статьи 83](#) и [статьи 90](#) ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному [статьей 90](#)

ЖК РФ, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания ([часть 2 статьи 15 ЖК РФ](#)), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека ([статьи 90 и 105 ЖК РФ](#)), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

39. В соответствии с [частью 1 статьи 91 ЖК РФ](#) наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире).

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением [правил](#) пользования жилыми помещениями.

Разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным [частью 1 статьи 91 ЖК РФ](#), суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений [частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ](#) следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом ([часть 2 статьи 17 ЖК РФ](#)) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений [части 2 статьи 1](#) и [части 4 статьи 17](#) ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, [правил](#) пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Если такие действия совершаются бывшим членом семьи нанимателя, то, поскольку он и наниматель, а также члены его семьи, проживающие в одном жилом помещении, фактически становятся по отношению друг к другу соседями, заинтересованные лица вправе обратиться с требованием о выселении бывшего члена семьи нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения на основании [части 1 статьи 91](#) ЖК РФ.

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения допущенного их действиями разрушения жилого помещения ([часть 1 статьи 91](#) ЖК РФ), суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений (приведения жилого помещения в состояние, пригодное для постоянного проживания).

40. По делам о выселении из жилого помещения граждан, лишенных родительских прав, без предоставления им другого жилого помещения ([часть 2 статьи 91](#) ЖК РФ) необходимо иметь в виду, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

С иском о выселении из жилого помещения родителей, лишенных родительских прав, могут обратиться органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав.

Наем специализированных жилых помещений

41. При применении положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации о договоре найма специализированных жилых помещений судам надлежит учитывать следующее:

а) к специализированным жилым помещениям, которые могут быть объектом договора найма, относятся: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов ([часть 2 статьи 92 ЖК РФ](#)). Исчерпывающий перечень, назначение специализированных жилых помещений и категории граждан, для временного проживания которых они предназначены, определены [статьями 92 - 98 ЖК РФ](#).

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: в нижеследующем предложении вместо части 2 статьи 90 ЖК РФ имеется в виду часть 2 статьи 92 ЖК РФ.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду решением органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, в соответствии с установленным порядком и требованиями ([часть 2 статьи 90 ЖК РФ](#)), которые в настоящее время определены [Правилами](#) отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

Вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным (в частности, служебным, общежитием, жильем для временного поселения вынужденных переселенцев или лиц, признанных беженцами), решается, в силу [статьи 5](#) Вводного закона, исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения;

б) после 1 марта 2005 года основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно [статье 99 ЖК РФ](#), решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица (например, администрации государственного унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения) о предоставлении гражданину, не обеспеченному жилым помещением в соответствующем населенном пункте, специализированного жилого помещения. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

В то же время необходимо иметь в виду, что по действующему до 1 марта 2005 года законодательству основанием для вселения в служебное жилое помещение и заключения договора найма служебного жилого помещения являлся установленной формы ордер ([статьи 47, 105 ЖК РСФСР](#)), а основанием для вселения в общежитие - ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме ([статья 109 ЖК РСФСР](#));

в) нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду при принятии решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения с учетом положений пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ и части 2 статьи 99 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке заинтересованными лицами требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения подлежат разрешению исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Решение о предоставлении специализированного жилого помещения и, соответственно, договор найма специализированного жилого помещения могут быть признаны недействительными, если будет установлено, что нарушены требования, предъявляемые к форме и порядку принятия указанного решения, а также если отсутствуют необходимые основания для заключения договора специализированного найма жилого помещения (например, гражданин предоставил не соответствующие действительности сведения о заключении трудового договора или назначении на должность, у гражданина имеется иное жилое помещение в данном населенном пункте, гражданин не отнесен законом к категориям граждан, имеющих право на получение специализированного жилого помещения);

г) к отношениям по пользованию специализированными жилыми помещениями, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются с учетом их длящегося характера нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом (статья 5 Вводного закона);

д) в договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя (часть 6 статьи 100 ЖК РФ). Принимая во внимание, что типовыми договорами найма специализированных жилых помещений нанимателю предоставлено право пользоваться жилым помещением вместе с членами семьи, он вправе вселить в это жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи (например, супруга, детей, родителей) с соблюдением требований, установленных статьей 70 ЖК РФ;

е) члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности по договору (часть 5 статьи 100, части 3, 4 статьи 67, статья 69 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с частью 5 статьи 100 и частями 2 - 4 статьи 31 ЖК РФ имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними. В

случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя, по общему правилу, не сохраняется ([часть 4 статьи 31 ЖК РФ](#)). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным [частью 4 статьи 31 ЖК РФ](#).

42. В соответствии с [частью 1 статьи 103 ЖК РФ](#) в случаях расторжения или прекращения договора найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2 статьи 102](#) и [частью 2 статьи 103 ЖК РФ](#).

В этой связи по делам о выселении граждан из специализированных жилых помещений ([статья 103 ЖК РФ](#)) судам необходимо иметь в виду, что не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений гражданам, перечисленные в [пунктах 1 - 4 части 2 статьи 103 ЖК РФ](#), при условии, что они не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Предоставляемое гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии, другое жилое помещение должно находиться в черте соответствующего населенного пункта ([часть 3 статьи 103 ЖК РФ](#)), отвечать санитарным и техническим требованиям ([часть 2 статьи 15 ЖК РФ](#)) и, как следует из содержания [части 2 статьи 103 ЖК РФ](#), относиться к жилищному фонду социального использования. Благоустроенность и размер другого жилого помещения правового значения не имеют.

43. Судам следует учитывать, что [статьей 13](#) Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации. В соответствии с названной [статьей](#) указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма ([часть 1 статьи 51 ЖК РФ](#)), или имеющие право состоять на данном учете ([часть 2 статьи 52 ЖК РФ](#)), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены [статьями 108 и 110 ЖК РСФСР](#).

44. В связи с принятием настоящего Постановления признать утратившим силу [пункт 13](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в редакции Постановлений Пленума от 21 декабря 1993 г. N 11 и от 25 октября 1996 г. N 10, с изменениями и дополнениями, внесенными [Постановлением](#) Пленума от 6 февраля 2007 г. N 6.

Председатель Верховного Суда
Российской Федерации
В.М.ЛЕБЕДЕВ

Секретарь Пленума,
судья Верховного Суда
Российской Федерации
В.В.ДОРОШКОВ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	с.3
1.Содержание дисциплины	с.4
2.Методические рекомендации по изучению теоретического курса. План-конспект лекций	с.6
3.Методические рекомендации к практическим занятиям. Содержание практических занятий	с.53
4.Методические указания к самостоятельной работе	с.78
5.Методические рекомендации по выполнению ВКР	с.81
6.Контрольные вопросы	с.85
7.Образцы тестовых заданий	с.87
8.Комплект тем рефератов	с.99
9.Комплект тем докладов и сообщений с презентациями	с.100
10.Комплект ситуационных задач	с.102
11.Программное обеспечение	с.107
12.Нормативно-правовые акты и учебная литература	с.108
13.Приложения	с.118