

Министерство образования и науки Челябинской области
Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение
«Южно-Уральский государственный технический колледж»

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

ПМ.01

Управление многоквартирным домом

08.02.11 Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома»

2022 год

Рабочая программа
составлена на основе
Федерального
государственного
образовательного стандарта
СПО по специальности
08.02.11 Управление,
эксплуатация и обслуживание
многоквартирного дома, а
также в соответствии с
требованиями работодателей
и с учетом примерной
программы

ОДОБРЕНО
Предметной (цикловой)
комиссией
протокол №_1____
от «05» сентября_2022 г.

Председатель ПЦК

_____В.В. Байшева

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора
по УМР

_____Т.Ю.
Крашакова

«____»_____20____ г.

Автор: Байшева В.В. - преподаватель Южно-Уральского государственного
технического колледжа.

Оглавление

Пояснительная записка.....	5
Перечень практических работ.....	6
Критерии оценивания практических работ.....	7
Практические работы.....	8
Приложение А.....	21
Список литературы.....	22

Пояснительная записка

Методические рекомендации по выполнению практических работ по ПМ.01 Управление многоквартирным домом предназначены для обучающихся по специальности 08.02.11 Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома базовой подготовки.

Практические занятия являются важным элементом профессиональных модулей. В процессе выполнения практических работ обучающиеся систематизируют и закрепляют полученные теоретические знания, развивают интеллектуальные и профессиональные умения, формируют элементы компетенций будущих специалистов.

По данным темам программой предусмотрено выполнение 6 практических работ, направленных на формирование элементов следующих компетенций:

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.

ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Брать на себя ответственность за работу членов команды (подчиненных), за результат выполнения заданий.

ОК 8. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9. Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.

ОК 10. Обеспечивать безопасные условия труда в профессиональной деятельности.

ПК 1.1. Использовать нормативные правовые, методические и инструктивные документы, регламентирующие деятельность по управлению многоквартирным домом.

ПК 1.2. Организовывать рассмотрение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, собрании членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом и осуществлять контроль реализации принятых на них решений.

ПК 1.3. Осуществлять прием-передачу, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом.

ПК 1.4. Восстанавливать и актуализировать документы по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

ПК 1.5. Формировать базы данных о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

умений:

обобщение, систематизацию, углубление и закрепление знаний:

- использовать нормативные правовые, методические и инструктивные документы, регламентирующие деятельность по управлению многоквартирными домами;
- конкретизировать формы и методы общественного обсуждения деятельности управляющей организации собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- прогнозировать результаты голосования по вопросам, обсуждаемым на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, собраний членов товарищества или кооператива;
- использовать требования методических документов по организации приема-передачи и хранения технической и иной документации;
- использовать современные технологии учета и хранения технической и иной документации;

Освоение содержания ПМ 01 Управление многоквартирным домом обеспечивает достижение студентами следующих личностных результатов:

ЛР 4. Проявляющий и демонстрирующий уважение к людям труда, осознающий ценность собственного труда. Стремящийся к формированию в сетевой среде лично и профессионального конструктивного «цифрового следа».

ЛР 13. Проявляющий ответственность за качественную разработку проектной документации.

ЛР 14. Используемый воображение, мыслящий творчески и иницирующий новаторские решения.

ЛР 15. Демонстрирующий развитый художественный вкус, владение методами моделирования и гармонизации искусственной среды обитания.

Описание каждой практической работы содержит номер, название и цель работы, формируемые в процессе выполнения работы знания и умения, описание алгоритма выполнения работы и контрольные вопросы (с целью выявить и устранить недочеты в освоении материала).

Для получения дополнительной, более подробной информации в конце методических рекомендаций приведен перечень информационных источников.

Отчет студентов по практическим работам должен содержать титульный лист (Приложение А), практические работы.

Перечень практических работ
По ПМ.01 Управление многоквартирным домом
для специальности 08.02.11 Управление, эксплуатация и обслуживание
многоквартирного дома (базовая подготовка)

№ п\п	Наименование	К-во часов
1.	Источники жилищного права	10
2.	Профессиональный анализ положений гл.3,4 Жилищного кодекса РФ	10
3.	Права и обязанности собственника жилого помещения	10
4.	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	10
5.	Договор социального найма.	10
6.	Договор найма специализированного жилого помещения.	10
7.	Решение профессиональных ситуационных задач	10
8.	Управление многоквартирными домами	10
9.	Сделки по передаче права собственности на жилые помещения.	10
		90

Критерии оценивания практических работ

5 баллов: Работа выполнена в полном объеме, в срок, ошибок нет. Отклонений от Государственных стандартов ЕСКД и СПДС по выполнению и оформлению технической документации нет. Учащийся понимает связь графического изображения и содержания предмета. При выполнении практических работ использован достаточный объем необходимой учебной, специальной и нормативной литературы.

4 балла: Работа выполнена в полном объеме, в срок. Имеются небольшие отклонения от правил Государственных стандартов ЕСКД и СПДС по выполнению и оформлению технической документации. Учащийся понимает связь графического изображения и содержания предмета. При выполнении практических работ использован достаточный объем необходимой учебной, специальной и нормативной литературы.

3 балла: Работа выполнена в полном объеме, имеются многочисленные отклонения от правил Государственных стандартов ЕСКД и СПДС по выполнению и оформлению технической документации, учащемуся требуется дополнительное внимание преподавателя. Учащийся не полностью понимает связь графического изображения и содержания предмета. При выполнении практических работ не использован достаточный объём необходимой учебной, специальной и нормативной литературы.

2 балла: Работа выполнена не в полном объеме, не соблюдены правила Государственных стандартов ЕСКД и СПДС по выполнению и оформлению технической документации. Требуется постоянное внимание преподавателя. Нормативная литература не использовалась. Низкая общая грамотность. Учащийся не понимает связь графического изображения и содержания предмета.

Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство

Практическое занятие №1

Наименование: Источники жилищного права

Цель и задачи: научиться характеризовать источники жилищного права.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4).

знать:

систему жилищного законодательства (ПК-3);

основополагающие принципы, источники, методологию жилищного права, как учебной дисциплины и отрасли права (ПК-4).

Основной частью практической работы со студентами является общая характеристика источников жилищного права.

Используются различные виды источников жилищного права, как на бумажных носителях, так и в электронном виде. Преподаватель называет конкретный источник жилищного права, которому необходимо дать краткую характеристику.

Источники жилищного права – это нормативные акты, изданные органами государственной и муниципальной власти РФ и содержащие правовые нормы, регулирующие жилищные правоотношения.

Существует несколько оснований классификации источников жилищного права:

по вертикали: федеральные акты, акты субъектов Российской Федерации и акты органов местного самоуправления Российской Федерации;

по предмету регулирования: общие и специальные;

по направлению правового регулирования: материальные и процессуальные.

Наибольшее значение имеет классификация нормативных актов жилищного права в зависимости от их юридической силы.

Краткая характеристика основных источников жилищного права.

1. Конституция РФ является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в Основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению РФ и её субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключи-

тельному ведению Российской Федерации. Это означает, что до принятия нормативного акта федерального значения по какому-то вопросу субъект РФ регулирует жилищные правоотношения местными нормативными актами по этому вопросу, однако после принятия соответствующего федерального нормативного акта аналогичный правовой акт субъекта РФ должен быть отменен.

2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ вступил в силу с 1 марта 2005 года и знаменует собой новую эпоху в развитии жилищных отношений в нашей стране. Предыдущий Жилищный кодекс РСФСР был принят ещё в 1983 году и уже к 2000 году был на 70% мертвый, его положения не могли воплотиться на практике. Новый Жилищный кодекс РФ содержит восемь разделов, 14 глав, 165 статей.

4. Закон РФ от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Согласно данному закону государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Этот Закон содержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение у конкретного лица.

5. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах территории РФ при осуществлении градостроительной деятельности. На обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс РФ регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.

6. Закон РФ от 25 июня 1993 года «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», будучи административно-правовым актом, является и источником гражданского права, поскольку обязывает граждан регистрироваться по месту проживания и ограничивает возможность их пребывания на некоторых территориях страны.

7. Федеральный закон от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и принятая на основании и в соответствии с данным Законом Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утв. Приказом Минюста России от 6 августа 2001 г.).

8. Важнейшим источником жилищного права является **Гражданский кодекс РФ**, в частности глава 35 «Наём жилого помещения» (ст. 671-688 ГК РФ).

9. **КоАП РФ** содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности об ответственности за нарушение правил пользования этими помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21 – 7.23 КоАП РФ).

10. **Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г.** регулирует правовое положение, в частности земель поселений, т.е. земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений. Земельный кодекс РФ устанавливает институт зонирования территорий, который предусматривает, в частности, установление жилой территориальной зоны в составе земель поселений (ч. 1 ст. 85). Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной смешанной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (ч. 5 ст. 85 ЗК РФ).

Кроме вышеперечисленных законов в сфере жилищного регулирования действуют подзаконные акты, а также законы субъектов РФ в соответствии со ст. 72 Конституции РФ, которая определяет, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Выводы по анализу источников жилищного права должны быть зафиксированы письменно в специальной таблице.

Источник	Краткая характеристика
1	
2	
3	
4	

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд.

Практическое занятие №2

Наименование: Профессиональный анализ положений гл.3,4 Жилищного кодекса РФ

Цель и задачи: научиться анализировать положения гл.3 и 4 Жилищного кодекса РФ.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

- свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права (ПК-3);
- определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4).

знать:

- систему жилищного законодательства (ПК-3);
- основополагающие принципы, источники, методологию жилищного права, как учебной дисциплины и отрасли права (ПК-4).

Основной частью практической работы со студентами является анализ положений Жилищного кодекса РФ.

Используется Жилищный кодекс РФ, как на бумажных носителях, так и в электронном виде. Преподаватель называет главу ЖК, которую необходимо проанализировать.

Например, статья 1 «Основные начала жилищного законодательства»

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспе-

чения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего Кодекса, другого федерального закона.

Профессиональный анализ ст. 1 ЖК РФ. Данная статья закрепила целый ряд основных начал жилищного законодательства Российской Федерации. В юридическом смысле содержание комментируемой статьи составляют принципы жилищного законодательства, которыми должны руководствоваться субъекты жилищных отношений в своей деятельности. Основные начала также имеют существенное значение для развития жилищного законодательства в целом, ведь именно они определяют приоритеты, которым должны соответствовать все без исключения нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения. Кроме того, ст. 1 закрепила ряд жилищных прав граждан, основанных на конституционных принципах.

Согласно комментируемой статье основными началами жилищного законодательства являются следующие принципы.

Граждане Российской Федерации, а также иные физические лица, пребывающие в Российской Федерации на законных основаниях, вправе по своему усмотрению распоряжаться принадлежащими им жилищными правами и осуществлять их своей волей и в своих интересах.

Данный принцип означает свободу реализации гражданами имеющихся у них жилищных прав, например, прав собственности на жилые помещения, прав найма, прав члена товарищества собственников жилья, прав члена жилищно-строительного кооператива и т.д. При этом реализация жилищных прав должна соответствовать законодательству Российской Федерации и укладываться в рамки правомерного поведения.

Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав на основе жилищного законодательства и (или) договора.

Содержание данного принципа раскрывается в свободе установления жилищных прав, т.е. граждане свободы совершать действия, с которыми закон связывает возникновение того или иного жилищного права. При этом такая же свобода предоставлена в отношении действий, влекущих в соответствии с законодательством изменение или прекращение жилищных прав граждан.

Жилищные права, как следует из приведенного принципа, могут приобретаться гражданами как на основании закона, так и на основании договора. Напомним, что договор может устанавливать неограниченное количество прав и обязанностей его участников. Единственным условием для этого является соответствие "договорных" прав и обязанностей нормам закона либо основным принципам законодательства. Осуществление гражданами своих жилищных прав и исполнение ими своих обязанностей, вытекающих из жилищных отношений, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Данный принцип устанавливает границу реализации прав и обязанностей субъекта жилищных отношений - она проходит там, где начинается правомерная реализация прав и обязанностей других субъектов. Граждане, участвуя в жилищных отношениях, не должны предпринимать действий, а в определенных случаях не должны допускать бездействия, нарушающего права других граждан как в жилищной, так и других сферах деятельности.

Посредством данной нормы в жилищном законодательстве реализуется один из основных принципов демократического общества - взаимное уважение и соблюдение прав, свобод и интересов граждан, а также равенство граждан между собой. Жилищные права граждан могут быть ограничены на основании федерального закона в исключительных случаях, а именно в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Данная норма ЖК РФ полностью заимствована из Конституции Российской Федерации и гарантирует реализацию жилищных прав граждан без каких-либо ограничений, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. При этом ограничение жилищных прав, как следует из комментируемой нормы, допускается лишь на основании федерального закона. Следовательно, закон субъекта Российской Федерации не может содержать нормы, тем или иным образом ограничивающие права граждан в жилищной сфере.

Граждане имеют право свободного выбора жилого помещения в пределах Российской Федерации для своего проживания в качестве собственника, по договору найма (поднайма) либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Данный принцип жилищного законодательства устанавливает фактическую и юридическую свободу реализации гражданами своих жилищных прав. Фактическая свобода означает, что граждане вправе выбрать жилое помещение в любой местности на территории Российской Федерации.

Принцип фактической свободы выбора жилого помещения на территории Российской Федерации тесно связан с конституционным правом граждан на свободу передвижения и выбор места жительства на территории России.

Право граждан на свободу передвижения и выбор места жительства помимо Конституции регулируется Федеральным законом "О праве граждан на свободу передвижения и выбор места жительства в пределах Российской Федерации". Этот нормативный правовой акт закрепляет механизм правомерной реализации данного права граждан. В частности, в нем устанавливается обязанность граждан вставать на регистрационный учет по месту пребывания и месту жительства.

Таким образом, руководствуясь комментируемой нормой ЖК РФ, граждане вправе свободно выбирать для своего проживания любое жилое помещение в пределах Российской Федерации, но при этом обязаны соблюдать требование другого федерального закона и регистрироваться в органах внутренних дел по месту пребывания или по месту жительства.

Юридическая свобода заключается в том, что граждане вправе удовлетворять свою жилищную потребность посредством различных юридических оснований, т.е. вправе по своему усмотрению приобретать жилье в собственность, внаем, проживать в общежитиях, гостиницах, получать и использовать служебные жилые помещения, а также пользоваться жилыми помещениями на иных законных основаниях. Не допускается ограничение права выбора юридического основания для владения и пользования жильем, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом.

Гарантией реализации предыдущего принципа жилищного законодательства служит п. 5 комментируемой статьи, согласно которому ограничение права граждан на свободу выбора жилого помещения для проживания в пределах Российской Федерации допускается только на основании норм, содержащихся в самом ЖК РФ либо в ином федеральном законе. Этот принцип гарантирует, что право свободного выбора

жилья не может быть ограничено иначе как на основании норм, имеющих высшую юридическую силу, а именно норм федеральных законов. Следовательно, ограничение указанного права не может возникать на основании норм законов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления, а также положений актов различных органов исполнительной власти.

Принципы, сосредоточенные в комментируемой статье, обеспечивают правомерное использование гражданами своих жилищных прав. Закрепление данных принципов в ЖК РФ фактически подчеркивает его конституционный характер, уважение прав и свобод граждан. Посредством группы указанных принципов обеспечивается соответствие жилищного законодательства нормам Конституции Российской Федерации.

Ранее действовавший ЖК РСФСР нормы, закрепляющей основные начала жилищного законодательства, фактически не содержал. В той или иной мере аналогом ст. 1 ЖК РФ являлась ст. 10 ЖК РСФСР, в которой перечислялись основные жилищные права и обязанности граждан. Там, в частности, шла речь о невозможности выселения граждан из занимаемого жилого помещения или ограничения в праве пользования этим жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренными законом.

Данная норма, бесспорно, имеет принципиальное значение для всего жилищного законодательства.

Выводы по анализу глав Жилищного кодекса должны быть зафиксированы письменно в специальной таблице.

Глава ЖК РФ	Профессиональный анализ
1	
2	
3	
4	

Тема 3.Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Практическое занятие№3

Наименование: Права и обязанности собственника жилого помещения

Цель и задачи: получение и расширение теоретических знаний о правах и обязанностях собственника жилого помещения.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права в рамках изученной темы (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4);

знать:

основания возникновения права собственности на жилые помещения;

источники права, регулирующие правоотношения лиц в сфере приобретения права собственности, а также государственной регистрации права собственности на жилые помещения (ПК-5).

Статья 30 ЖК РФ «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 ЖК РФ.

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.

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 при-

знаны 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.

Преподаватель формулирует указанные статьи, используя Жилищный кодекс РФ. Студенты их комментируют, используя Жилищный кодекс РФ, как на бумажных носителях, так и в электронном виде.

Комментарий к статье 30 ЖК РФ

Собственник жилого помещения имеет не только права, но и обязанности, в частности, обязанность по содержанию принадлежащего ему помещения, а также общего имущества собственников помещений. Собственник обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, в обратном случае может понести установленную законом ответственность.

Как указано в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", «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).

По результатам практического занятия составляется итоговая таблица

Права собственника	Анализ прав собственника
1	
2	
3	
Обязанности собственника	Анализ обязанностей собственника
1	
2	

Практическое занятие №4

**Наименование: Общее имущество собственников помещений
в многоквартирном доме**

Цель и задачи: получение и расширение теоретических знаний об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

Обеспечение практической работы:
задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права в рамках изученной темы (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4);

знать:

основания возникновения права собственности на жилые помещения;

источники права, регулирующие правоотношения лиц в сфере приобретения права собственности, а также государственной регистрации права собственности на жилые помещения (ПК-5).

Глава 6 ЖК РФ. «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников»

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 иное оборудование, 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.

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 введения 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.

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.

Статья 36.1. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытым в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру

взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

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

2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

Статья 40. Изменение границ помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

2. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 41. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире

1. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире).

2. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки.

Статья 42. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

4. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такой комнаты.

5. Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

6. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 43. Содержание общего имущества в коммунальной квартире

1. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, опреде-

ляется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 44.1. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 настоящего Кодекса);

3) очно-заочного голосования.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников

помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования

1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего воз-

возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы

1. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, предусмотренных пунктами 3.2 - 3.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещение сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, хранение протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, осуществляются с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса.

3. Не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отвечающее требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи, в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или собственником, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

5. Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное ему в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы.

6. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

7. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы считаются собственники помещений в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

9. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

10. Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа с момента получения такого решения.

11. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

12. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сформированные с использованием системы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, электронные образы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

13. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем осуществляется в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Кодексом, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного статьей 47.1 настоящего Кодекса.

5.1. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

По результатам практического занятия составляется итоговая таблица

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Тема 4. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма

Практическое занятие №5

Наименование: Договор социального найма жилого помещения.

Цель и задачи: получение знаний о договоре социального найма жилого помещения.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

юридически грамотно составлять гражданско-правовые договоры, регулируемые нормами жилищного законодательства в рамках изученной темы (ПК-5, ПК-7).

знать:

основания пользования жилыми помещениями по действующему законодательству;

особенности правосубъектности участников жилищных правоотношений (ПК-3);

источники жилищного права, регулирующие правоотношения в сфере пользования жилыми помещениями (ПК-5).

Статья 60 ЖК РФ «Договор социального найма жилого помещения»

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

3. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, договором социального найма данного жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

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.

Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации.

По результатам практического занятия составляется итоговая таблица

Условия договора социального найма	Краткая характеристика условий
1	
2	
3	
4	

Тема 5. Специализированный жилищный фонд

Практическое занятие №6

Наименование: Договор найма специализированного жилого помещения

Цель и задачи: получение знаний о договоре найма специализированного жилого помещения

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

определять круг нормативных актов, регулирующих процесс государственного учета и контроля жилищного фонда (ПК-4);

определять основные элементы договора найма специализированного жилого помещения (ПК-5, ПК-7).

знать:

основные категории и понятия о жилищном фонде, классификацию жилищных фондов, виды собственности на жилище;

основные элементы и особенности заключения договора найма специализированных жилых помещений (ПК-7).

Жилищный кодекс впервые выделяет в качестве самостоятельной разновидности договор найма специализированного жилого помещения. Специализированные жилые помещения предназначены для:

проживания граждан на время работы, службы, обучения, в связи с избранием на выборные должности, либо назначением на государственную должность;

временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения в результате чрезвычайных обстоятельств;

проживания граждан, которые отнесены к числу лиц, нуждающихся в социальной защите, с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

Обязательное условие предоставления специализированного жилья - отсутствие у гражданина какого бы то ни было другого жилого помещения в данном населенном пункте (ч. 2 ст. 99 ЖК), а не отнесение его к категории малоимущих.

Как и договор социального найма, указанный договор заключается только в домах государственного и муниципального жилищных фондов и требует предварительного отнесения жилого помещения к категории специализированного по решению органа, который управляет соответствующим жилищным фондом. Заключению договора предшествует административный акт - решение о предоставлении конкретного жилого помещения; его выносит собственник жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный орган).

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник этого помещения (действующий от его имени орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимате-

лю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (ч. 1 ст. 100 ЖК).

Сторонами данного договора являются наймодатель - орган государственной власти, орган местного самоуправления либо администрация государственного или муниципального предприятия или учреждения и наниматель - гражданин. Договор заключается в письменной форме и должен содержать указание о предмете договора, вселяющихся вместе с нанимателем членах его семьи, правах и обязанностях сторон, основаниях расторжения и прекращения указанного договора.

Предметом договора найма специализированного жилого помещения может быть многоквартирный жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Хотя об этом в Жилищном кодексе прямо не говорится, фактически предметом соответствующего договора может выступать и часть комнаты ("койко-место" в общежитии). Специальных требований к специализированным жилым помещениям Кодекс не устанавливает, однако они должны быть пригодны для проживания граждан.

В отличие от договора социального найма данный договор является срочным.

В Жилищном кодексе названы следующие основные права нанимателя специализированного жилого помещения: право требовать передачи наймодателем свободного от прав иных лиц жилого помещения; право на вселение в жилое помещение членов своей семьи; право требовать предоставления необходимых коммунальных услуг надлежащего качества, проведения капитального ремонта жилого помещения и участия наймодателя в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Круг членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения определяется так же, как и по договору социального найма. Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Жилищный кодекс определяет особенности правового режима служебных жилых помещений, предусматривая, что наниматель служебного жилья и члены его семьи могут заключить особое соглашение о праве пользования жилым помещением, которое может исключать равное право пользования им. Этим же соглашением может быть установлена не солидарная, а иная (например, долевая) ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма специализированного жилого помещения.

Кроме того, прекращение семейных отношений с нанимателем служебного жилого помещения (расторжение брака и др.) ведет к прекращению права бывших членом семьи нанимателя пользоваться таким помещением, если иное не будет установлено соглашением сторон. Это право (при отсутствии соглашения) может быть сохранено решением суда на определенный срок. Условиями сохранения права являются, в частности, отсутствие у бывшего члена семьи нанимателя возможности приобрести другое жилое помещение в собственность либо невозможность поселиться в другом месте в качестве пользователя жилой площадью по любому правовому осно-

ванию (нанимателя, члена семьи нанимателя или собственника жилого помещения).

Наниматель специализированного жилого помещения обязан: обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его надлежащее состояние, проводить текущий ремонт жилого помещения, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования специализированным жилым помещением (например, о приобретении в соответствующем населенном пункте жилого помещения в собственность, что лишает гражданина права пользования таким жильем).

Наниматель специализированного жилого помещения лишен права обмена и замены жилого помещения, не вправе сдавать его в поднаем, а также вселять временных жильцов.

Основное право наймодателя специализированного жилого помещения - требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок внесения этой платы, ее размер определяются так же, как и для нанимателей социального жилья.

Наймодатель специализированного жилого помещения несет те же обязанности, что и наймодатель по договору социального найма. Запрещена сдача специализированных жилых помещений в аренду и коммерческий наем.

Жилищный кодекс не содержит каких-либо положений об ответственности нанимателя и наймодателя специализированного жилого помещения, что не исключает ее наступления по основаниям, предусмотренным для сторон договора социального найма.

Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Договор расторгается по одностороннему волеизъявлению его сторон: по инициативе либо нанимателя, либо наймодателя.

Наниматель может расторгнуть договор в любое время по своему заявлению. Наймодатель - только в судебном порядке в связи с неисполнением нанимателем (членами его семьи) своих обязательств по договору. Специальными условиями расторжения договора найма жилого помещения фонда для временного поселения беженцев и вынужденных переселенцев являются утрата или лишение статуса беженца и вынужденного переселенца, получение (приобретение) иного жилого помещения, неиспользование жилого помещения более 6 месяцев (отсутствия без уважительных причин в течение этого срока), выявление в представленных документах, послуживших основанием для предоставления жилого помещения, не соответствующих действительности сведений. Иные основания расторжения договора найма специализированного жилого помещения совпадают с основаниями расторжения договора социального найма жилого помещения.

Жилищный кодекс называет четыре основания прекращения договора найма специализированного жилого помещения: 1) окончание срока действия договора; 2) утрата (разрушение) жилого помещения; 3) смерть одиноко проживавшего нанимате-

ля; 4) переход права собственности на служебное жилое помещение или помещение в общежитии либо их передача в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, не являющемуся стороной трудового договора с нанимателем.

Последнее требование связано со спецификой служебных жилых помещений и общежитий, которые предоставляются только на период трудовых отношений отдельных категорий граждан с той или иной организацией. Проживание в служебных жилых помещениях и общежитиях иных граждан, не связанных с наймодателем трудовыми отношениями, недопустимо.

В случае отказа освободить жилые помещения бывшие наниматели выселяются в судебном порядке без предоставления других жилых помещений. Исключение из этого правила установлено для выселения из служебных жилых помещений и общежитий, которые передаются новому собственнику либо в хозяйственное ведение (оперативное управление) другому юридическому лицу, не являющемуся работодателем в отношении прежнего нанимателя.

В этом случае бывшим нанимателям и членам их семей должны быть предоставлены другие жилые помещения. Это - обязанность собственника либо юридического лица, которые осуществляют передачу служебных жилых помещений и общежитий. С предоставлением других жилых помещений выселяются также пенсионеры по старости; члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер, и некоторые другие категории граждан.

Предоставление другого жилого помещения этим гражданам возможно лишь в случае, если они состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и не являются нанимателями или членами семьи нанимателя иного жилого помещения, не имеют жилое помещение на праве собственности, либо не являются членами семьи собственника жилого помещения.

Хотя Жилищный кодекс сократил перечень лиц, которые не могут быть выселены из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, судебная практика исходит из того, что, если у лица возникло право на льготу по ранее предусмотренным основаниям, оно сохраняется и после введения в действие нового Кодекса.

Основное требование Кодекса к жилому помещению, предоставляемому бывшему нанимателю, - нахождение его в черте соответствующего населенного пункта. Это не исключает обязанности наймодателя предоставлять выселяемым гражданам жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим нормам (однако оно может быть менее благоустроенным и меньшего размера).

По результатам практического занятия составляется итоговая таблица

вора	
1	
2	
3	
4	

Тема 6. Товарищество собственников жилья

Практическое занятие №7

Наименование: Решение профессиональных ситуационных задач

Цель и задачи: научиться решать профессиональные ситуационные задачи.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права в рамках изученной темы (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4);

знать:

основания возникновения права собственности на жилые помещения;

источники права, регулирующие правоотношения лиц в сфере приобретения права собственности, а также государственной регистрации права собственности на жилые помещения (ПК-5).

Пример профессиональной ситуационной задачи

В 2003 году гражданин С. проживал в гражданском браке с гражданкой Б. В 2004 году С. приватизировал квартиру на себя, при этом Б. отказалась от участия в приватизации, несмотря на то, что в приватизации никогда не участвовала и обладала равным с супругом правом на нее. Обязан ли С. зарегистрировать Б. в своей квартире?

Решение задачи:

Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 ЖК РФ права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, исходя из следующего:

П. 1 ст. 31 ЖК РФ 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 родст-

венники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

П. 2 ст. 31 ЖК РФ 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.

Членами семьи, т.е. в данном случае 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.

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.

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.

Следовательно, если гражданка Б. проживала с С. в гражданском браке и являлась членом его семьи, она имеет право на вселение в жилое помещение занимаемое С., а по закону «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.07.1993 г. ст. 2 отсутствие регистрации в квартире С. не является основанием ограничения прав на распоряжение данного имущества, а точнее регистрации в данной квартире. Из вышесказанного следует, что Б. должен зарегистрировать С. в своей квартире.

Студенты получают раздаточный материал с ситуационными задачами на практическом занятии. В течение занятия необходимо дать правильный ответ на ситуационную задачу. Разрешается пользоваться необходимыми нормативными правовыми актами как в бумажной, так и в электронной форме. Ответ должен быть сформулирован в письменном виде с обязательной ссылкой на НПА.

Задача № 1.

Семья Соловьевых, состоящая из двух человек, проживала в комнате площадью 31,5 кв.м в коммунальной квартире г.Выборге. Они обратились в суд с иском о присоединении освободившейся соседней комнаты площадью 19,15 кв.м, ссылаясь на то, что она является смежной, соединенной дверным проемом. Судебная коллегия по гражд-

данским делам Верховного Суда РФ согласилась с судебными постановлениями, которыми в иске отказано, и отклонила протест заместителя Прокурора РФ. По делу установлено, что хотя между комнатами имелся дверной проем, но он заделан и комнаты имеют выходы в коридор общего пользования. По данному делу в установленном порядке администрацией города Выборга было принято решение о перепланировке комнат в квартире (заделке проема).

Дайте правильный ответ.

Задача № 2.

В 2008 году Винов. был переведен из г.Оренбурга на работу в производственное объединение «Астраханьгазпром» и назначен директором газоперерабатывающего завода. Ему на семью из двух человек предоставлена двухкомнатная квартира жилой площадью 27 кв.м. Решением местной администрации города Астрахани от 6 января 2008 года В. Предоставлена другая квартира (жилой площадью 31,6кв.м), состоящая из двух комнат, находящаяся в доме, принадлежащем производственному объединению. Прокурор Астраханской области в интересах производственного объединения потребовал в суде признать ордер недействительным и выселить В. из квартиры. Решением Ленинского районного народного суда г.Астрахани (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Астраханского областного суда) в удовлетворении этих требований отказано. Президиум областного суда отклонил аналогичный протест прокурора области.

Правильно ли решение суда?

Задача № 3.

Семья Мининых, состоящая из трех человек. Проживала в комнатах размером 11,5 и 19,7кв.м. в трехкомнатной квартире. В мае 2005 года освободилась третья комната площадью 13,8кв.м, на которую выдан ордер О. Решением Солнцевскрго районного суда и последующими судебными инстанциями Минину отказано в иске о присоединении комнаты, так как она, она по мнению суда, освободилась в порядке обмена и распоряжением муниципальных органов передана в обменный фонд. Из материалов дела видно, что прежний наниматель Жданов обмен своей комнаты не производил. Его выезд из комнаты связан с улучшением жилищных условий. Ему, как персональному пенсионеру, предоставлена двухкомнатная квартира.

Минин является кандидатом физико-математических наук. Какое решение должно быть принято по данному делу?

Задача № 4.

Семенихин – наниматель однокомнатной квартиры – умер. Местная администрация выдала ордер на указанную квартиру Семенихиной – матери умершего, которая до этого в упомянутой квартире не проживала. Теслина предъявила в суд иск и просила признать выданный Семенихиной ордер недействительным. В обоснование иска она сослалась на то, что с 1999года проживала с Семенихиным в спорной квартире

одной семьей в течении блет. Хотя брак у них зарегистрирован не был, они вели общее хозяйство. Семенихин принимал меры к ее прописке, но ему было отказано со ссылкой на недостаточную жилую площадь в квартире. Решением Карачаевского городского народного суда Карачаево-Черкесской Республики в иске Теслиной было отказано и удовлетворен встречный иск Семенихиной о выселении Теслиной из спорной квартиры.

Правильно ли поступил суд?

Задача № 5.

Супруги М. с двумя несовершеннолетними детьми, занимающие три комнаты (размерами 14,7кв.м., 20,2кв.м, 20,3кв.м.) в четырехкомнатной коммунальной квартире общей площадью 90кв.м., обратились в суд с иском к администрации района о предоставлении их семье освободившейся в квартире комнаты размером 16,5кв.м. и признании недействительным ордера, выданным на эту комнату П. Решением суда в иске отказано. Отказывая в иске, суд сослался на то. Что в случае удовлетворения иска размер занимаемых истцами комнат и освободившейся комнаты будет в общей сложности значительно превышать норму жилой площади, которую они могут занимать. Поэтому освободившаяся комната не может быть им предоставлена.

Правильно ли суд принял решение?

Задача № 6.

К гражданке Бердниковой С.Ю. , проживающей по адресу: г.Казань, ул.Вишневая, д.15, кв.5, около 18.30 позвонили в квартиру и потребовали открыть дверь. Ей сообщили, что в доме делается обход сотрудниками милиции с целью проверки соблюдения гражданами правил регистрационного учета. Бердникова отказалась открыть дверь.

Правильно ли поступила Бердникова? Почему?

Задача № 7.

В одном из жилых домов Санкт-Петербурга освободилась квартира. Между жилищным комитетом городской мэрии и администрацией Центрального района возник спор о том, кто имеет право заселить эту квартиру и заключить соответствующий договор социального найма. По мнению жилищного комитета, жилой дом является собственностью города и ему принадлежит право распоряжения квартирой. Администрация района считала, что дом относится к муниципальной собственности. При этом она ссылалась на то, что дом числится на балансе одной из районных жилищно-эксплуатационных организаций.

Разрешите возникший спор.

Задача № 8.

Гражданка Малахова приобрела квартиру в собственность по договору купли-продажи в доме старой застройки. Въехав в квартиру с семьей, она через полгода обратилась в РЭУ с требованием бесплатно заменить газовую плиту и кран на кухне. В РЭУ произвести бесплатно эти работы отказались, добавив, что обслуживать эту квартиру они тем более не обязаны, так как квартплата вносится не в полном объеме. Малахова объяснила, что он платит за коммунальные услуги по тем же тарифам, что и в прежней квартире, из которой они выехали, но оставили за собой по договору найма. В бухгалтерии разъяснили, что, так как Малахова приобрела квартиру по договору купли-продажи, платить за коммунальные услуги она должна по их фактической стоимости.

Каковы права и обязанности собственника по пользованию жилым помещением? Меняется ли размер квартплаты, если жилое помещение принадлежит гражданину на праве собственности? Как решить спор?

Тема 7. Управление многоквартирными домами

Практическое занятие №8

Наименование: Управление многоквартирными домами

Цель и задачи: получение знаний об управлении многоквартирными домами

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права в рамках изученной темы (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4);

знать:

основания возникновения права собственности на жилые помещения;

источники права, регулирующие правоотношения лиц в сфере приобретения права собственности, а также государственной регистрации права собственности на жилые помещения (ПК-5).

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

С 1 сентября 2014 г. вступил в действие ФЗ от 21.07.2014 г. № 255-ФЗ, предусматривающий лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с положениями закона управляющие организации (юридические лица, индивидуальные предприниматели), осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании заключенных в соответствии со статьей 162 ЖК РФ договоров управления с собственниками помещений и ТСЖ, ЖСК, ЖК, обязаны до 1 мая 2015 года получить лицензию. После 1 мая 2015 года осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии не допускается. Не предусмотрена выдача лицензии ТСЖ, ЖСК, ЖК, в том числе на самоуправлении.

Цели лицензирования – предотвращение ущерба правам, законным интересам, жизни и здоровью граждан, окружающей среде, объектам культурного наследия, возможность нанесения которого связана с осуществлением юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями отдельных видов деятельности.

Лицензирование – деятельность лицензирующих органов по предоставлению, переоформлению лицензий, осуществлению лицензионного контроля, аннулированию и прекращению действия лицензии, ведению реестра лицензий.

К отношениям, связанным с осуществлением деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения ФЗ от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» полномочия по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами возложены на органы государственного жилищного надзора субъекта РФ.

В Москве полномочия по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, выдаче лицензии управляющим организациям возлагаются на орган государственного жилищного надзора – Мосжилинспекцию, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.12.2014 № 764-ПП.

Полномочия лицензирующего органа:

лицензирование деятельности по управлению МКД

проверка соискателя лицензии на соответствие требованиям

подготовка для лицензионной комиссии предложений о выдаче лицензии

ведение реестра лицензий субъекта РФ и реестра квалификационных аттеста-

тов

осуществление лицензионного контроля

подача в суд заявлений об аннулировании лицензий

выдача квалификационных аттестатов

Решение о выдаче лицензии принимает лицензионная комиссия.

Полномочия лицензионной комиссии установлены п. 4 ст. 201 ЖК РФ:

принятие квалификационного экзамена

принятие решения о выдаче или отказе в выдаче лицензии

участие в мероприятиях по лицензионному контролю

принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицен-

зии

Положение и состав лицензионной комиссии утверждены постановлением Правительства Москвы № 12-ПП от 20.01.2014 г.

Общая численность – 15 человек

1/3 – представители СРО, общественных организаций, образовательных учреждений

2/3 – представители органов исполнительной власти города Москвы

С 1 мая 2015 года деятельность по управлению многоквартирными домами без лицензии запрещена.

Лицензионные требования:

регистрация в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории РФ

наличие у должностного лица квалификационного аттестата
отсутствие у должностного лица неснятой или непогашенной судимости
отсутствие информации о должностных лицах в реестре дисквалифицированных лиц
отсутствие в сводном федеральном реестре сведений об аннулировании лицензии
соблюдение требований к раскрытию информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

Квалификационный экзамен

Порядок проведения квалификационного экзамена, порядок определения результатов квалификационного экзамена, порядок выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене утверждены приказом Минстроя РФ от 05.12.2015 № 789/пр.

Проводит экзамен — лицензионная комиссия

Форма проведения — компьютерное тестирование

Общий перечень вопросов — 200 вопросов с многовариантным ответом, один из которых правильный

Тест — 100 вопросов

Время сдачи теста — 120 минут

Необходимое количество баллов для получения аттестата — 172

Количество попыток сдачи — не ограничено

Плата за тестирование — не взимается

Выдает квалификационный аттестат — Мосжилинспекция

Срок действия аттестата — 5 лет

Заявление о допуске к квалификационному экзамену принимаются по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д. 19, в рабочее время. Заявление подается претендентом на получение аттестата лично или через представителя, имеющего нотариально заверенную доверенность. Необходим документ, удостоверяющий личность.

Место проведения экзамена — Учебно-консультационный центр: Малая Сухаревская пл., д. 2, стр. 2, тел. 8 (495) 737-56-52. При себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность.

Информация об итогах тестирования направляется по электронной почте. Выдача аттестатов будет проводиться по адресу Мосжилинспекции — проспект Мира, дом 19 на основании заявления. Квалификационный аттестат экзаменуемый может получить лично, либо через представителя по доверенности.

Лицензионный контроль

Виды проверок — плановые и внеплановые

Формы проверок — документарные и (или) выездные

Основания для плановой проверки:

ежегодный план проверок

истечение 1 года со дня принятия решения о выдаче лицензии

истечение 3-х лет со дня окончания последней плановой проверки

Основания для внеплановой проверки:

истечение срока исполнения ранее выданного предписания

поступление обращений, заявлений о фактах грубых нарушений лицензионных требований

приказ руководителя органа государственного контроля, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ и на основании требования прокурора

Аннулирование лицензии (Статья 199 ЖК РФ).

Решение принимает суд на основании заявления органа государственного жилищного надзора. Заявление подается на основании решения лицензионной комиссии.

Схема аннулирования лицензии

Основание для аннулирования лицензии (п.2 ст. 199 ЖК РФ) – исключение из лицензии сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений, в которых составляет 15 и более процентов от общей площади помещений в МКД, управление которыми осуществляет управляющая организация, в течение календарного года.

Права собственников помещений

1. Принять на общем собрании решение:

о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению домом (если судом принято решение об исключении дома из лицензии)

о расторжении договора с соискателем лицензии и выборе иного способа управления МКД

о выборе иной управляющей организации в случае аннулирования лицензии и не обращения УО за лицензией до 1 апреля 2015 г.

2. Обращаться в досудебном порядке с обращениями к главному государственному жилищному инспектору на решения, действия (бездействия) должностных лиц, осуществляющих государственный жилищный надзор, Министру строительства и ЖКХ РФ на решения и действия (бездействия) должностных лиц жилищных инспекций, Главного государственного жилищного инспектора

3. Обжаловать действия (бездействие) и решения, осуществляемые (принимаемые) должностными лицами при лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, в судебном порядке.

Управление управляющей организацией

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать такой способ управления многоквартирным домом, как управление управляющей организацией (ст. 161 ЖК РФ).

Для этого общее собрание собственников помещений должно принять решения об:
избрании способа управления МКД управляющей организацией;
избрании конкретной управляющей организации;
условиях договора управления с управляющей организацией.

В процессе подготовки к проведению общего собрания по выбору способа управления, в случае, если по результатам предварительно проведенного опроса собственниками помещений выбран способ управления многоквартирным домом управление управляющей организацией, инициаторам собрания необходимо изучить предложения управляющих организаций и выбрать наиболее оптимальные. Со сведениями об организациях, осуществляющих управление многоквартирными домами в Москве, можно ознакомиться на Портале управления многоквартирными домами.

Управляющая организация — коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению многоквартирными домами.

При выборе способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранной организацией договоры управления, в которых должно быть указано: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договоры с организациями — поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией от имени собственников помещений в доме.

Управляющая организация должна составить годовой план управления многоквартирным домом, в котором отражается весь перечень оказываемых услуг и работ на текущий год, выполняемых собственными силами и силами подрядных организаций и обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Собственники помещений вправе расторгнуть договор управления многоквартирным домом (ст.162 ЖК РФ). При отсутствии заяв-

ления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

В соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», управляющая организация, осуществляющая деятельность на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, обязана раскрывать информацию о своей деятельности.

Управление ТСЖ и ЖСК

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, создаваемая по инициативе собственников для управления многоквартирным домом.

Основная цель создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) — совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, которое предусматривает самостоятельное управление либо управление с привлечением профессиональной организации.

Основные преимущества товариществ собственников жилья:

собственники помещений самостоятельно решают, как управлять своим домом:

собственными силами или с привлечением специалистов- профессионалов (управляющего или управляющую организацию (физическое или юридическое лицо);

вправе расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ других, более квалифицированных специалистов, при несоответствии качества работ требованиям жителей;

самостоятельно формирует свой бюджет;

самостоятельно планирует работы по содержанию и ремонту своего дома, определяет их очередность, контролирует их качественное исполнение;

может иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящейся в общедолеовой собственности, рационально использовать конструктивные элементы здания и земельный участок для предоставления рекламных площадей;

ТСЖ отличается прозрачностью финансовых потоков – любой член ТСЖ имеет возможность участвовать в формировании бюджета и контролировать его исполнение через ревизионные комиссии или лично;

ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, предусмотренных Уставом:

обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищный или жилищно–строительный кооператив — добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовле-

творения потребностей граждан в жилье, а так же управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Особенности жилищного кооператива:

жилищные и жилищно- строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами;

участвуют своими средствами в строительстве, приобретении, в реконструкции, и в последующем содержании многоквартирного дома.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Непосредственное управление

При непосредственном управлении МКД собственники помещений в нем сами решают все вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в МКД и предоставлением коммунальных услуг. Данный способ представляет собственникам помещений в доме два варианта участия в управлении таким домом: лично и через своего представителя. При первом варианте все собственники помещений или их большинство, на основании решения общего собрания собственников помещений заключают договоры оказания услуг по содержанию или выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с одной организацией, осуществляющей соответствующие виды деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право выбрать непосредственный способ управления домом самостоятельно только в случае, если количество квартир в таком доме не превышает 16-ти.

Тема 8. Сделки с жилыми помещениями

Практическое занятие №9

Наименование: Сделки по передаче права собственности на жилые помещения

Цель и задачи: получение знаний о сделках по передаче права собственности на жилые помещения.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права в рамках изученной темы (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4);

знать:

основания возникновения права собственности на жилые помещения;

источники права, регулирующие правоотношения лиц в сфере приобретения права собственности, а также государственной регистрации права собственности на жилые помещения (ПК-5).

Сделки с жилыми помещениями - это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Основным нормативным актом, регламентирующим правовой механизм заключения сделок с жильем является ГК РФ.

Договор является самым распространенным видом сделок с жильем.

Договор - это двусторонняя сделка, то есть соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей в отношении жилых помещений.

Несоблюдение обязательной формы заключения договора, государственной регистрации или нотариального удостоверения влечет признание указанного договора недействительным.

При отсутствии в договоре существенных условий влечет признание его незаключенным.

Правовая природа договора купли-продажи жилого помещения

По договору купли - продажи жилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать жилое помещение в собственность другой сторон (покупателю), а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Покупателю при продаже жилого дома и других жилых помещений одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, который занят данными объектами недвижимости и необходим для ее использования.

Специфическими существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются:

цена продаваемого жилого помещения;

перечень лиц, которые в соответствии с законом сохраняют право пользования продаваемым жилым помещением после его приобретения покупателем. Таковыми являются: поднаиматели, наниматель и члены его семьи и др. лица. Передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляется по подписываемому передаточному акту или другому документу о передаче.

Продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства. В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, то другие собственники имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается. Если сособственники откажутся от покупки или в течение одного месяца не приобретут продаваемую долю (жилое помещение), продавец вправе продать жилое помещение любому лицу. При нарушении преимущественного права покупки любой сособственник имеет право в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

Продаваемое жилое помещение должно быть свободным от прав любых третьих лиц. Нарушение этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара или расторжения договора купли - продажи жилого помещения в одностороннем порядке. Договор купли - продажи жилого помещения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Нотариального удостоверения договора не требуется.

В случае, если одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по иску другой стороны вынести решение о ее регистрации.

Сторона, уклоняющаяся от регистрации сделки, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Правовая природа договора мены жилого помещения

В соответствии с договором мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны одно жилое помещение в обмен на другое жилое помещение (п. 1 ст. 567 ГК РФ).

Принципиальным отличием договора мены от договора обмена является то, что сторонами (стороной) договора мены являются не наниматели, а собственники обмениваемых жилых помещений.

В случае, если в жилом помещении, являющимся предметом мены, проживают несовершеннолетние, мена допускается только с согласия органов опеки и попечительства.

Право собственности на обмениваемые жилые помещения переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие жилые помещения обеими сторонами, если законом или договором мены не предусмотрено иное.

Жилые помещения, являющиеся предметом договора мены, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляется в каждом слу-

чае той стороной, которая несет соответствующие обязанности, если иное не вытекает из договора мены.

В случае, если у одной из сторон договора мены третьим лицом на законных основаниях изъято жилое помещение, являвшееся предметом договора, контрагент по сделке вправе потребовать от другой стороны возврата жилого помещения, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

Договор мены должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Нотариального удостоверения сделки не требуется.

Правовая природа договора дарения жилого помещения

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает другой стороне (одаряемому) жилое помещение в собственность.

Договором дарения признается обещание дарения, если оно сделано в письменной форме и зарегистрировано.

Дарение обусловлено также согласием одаряемого, который имеет право в любое время отказаться от передачи ему дара. В указанном случае договор дарения считается расторгнутым.

Дарение не допускается от имени граждан, признанных недееспособными, и малолетних, их законными представителями.

Даритель вправе отменить дарение жилого помещения, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае, если даритель переживет одаряемого, договор дарения может быть отменен по инициативе дарителя. Указанное положение должно содержаться в договоре.

Договор дарения должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Нотариального удостоверения сделки не требуется.

Правовая природа договора ренты жилого помещения

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилое помещение, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное помещение периодически выплачивать ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ).

Договор пожизненного содержания с иждивением является одним из наиболее распространенных видов договоров ренты в жилищной сфере.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать в себя:

- обеспечение потребностей в жилище;

- обеспечение потребностей в питании, одежде;

уход за получателем ренты;
оплата ритуальных услуг и т.д.

Получателем ренты может быть дееспособное, в том числе и трудоспособное лицо.

Платательщик ренты в отношении переданного ему в обеспечение пожизненного содержания жилого помещения имеет право совершать с ним гражданско-правовые сделки по отчуждению, сдачи в залог, иному обременению только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

Обязательство платателя ренты прекращается смертью получателя ренты.

При существенном нарушении платателем ренты своих обязательств получатель ренты имеет право потребовать возврата жилого помещения, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. Право требовать компенсации понесенных расходов по содержанию получателя ренты платательщик ренты не имеет право.

Договор пожизненного содержания с иждивением заключается в письменной форме, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

По результатам практического занятия составляется итоговая таблица

Виды сделок	Краткая характеристика сделок
1	
2	
3	
4	

Практическое занятие №10

Наименование: Ипотека жилых помещений

Цель и задачи: получение знаний об ипотеке жилых помещений.

Обеспечение практической работы:

задания для выполнения работы.

В результате выполнения данной работы у студента должны формироваться общие и профессиональные компетенции.

В результате выполнения данной работы студент должен уметь:

свободно применять основополагающие понятия и категории жилищного права в рамках изученной темы (ПК-3);

определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты (ПК-4);

знать:

основания возникновения права собственности на жилые помещения;

источники права, регулирующие правоотношения лиц в сфере приобретения права собственности, а также государственной регистрации права собственности на жилые помещения (ПК-5).

Правовая природа договора ипотеки жилого помещения

Рассматриваемое правоотношение регламентируется нормами ГК РФ и Федеральным законом от 16 июля 1998г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Залог жилого помещения - это один из способов обеспечения исполнения обязательства, по которому одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом, имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами лица (залогодателя, должника).

Федеральный закон (глава 13) устанавливает особенности ипотеки жилых домов и квартир.

Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предметом ипотеки может являться часть квартиры и часть дома, состоящих из одной или нескольких изолированных комнат.

Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила об ипотеке жилых домов и квартир на них не распространяются.

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме заложенной считается соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Обязательства по ипотечному договору могут обеспечиваться незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами, и оборудованием, которые заготовлены для строительства.

В случае, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, согласие на заключение договора об ипотеке дают органы опеки и попечительства. Решение о согласии на заключение договора об ипотеки или мотивированное решение об отказе органы опеки и попечительства выдают заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать соответствующее разрешение.

Решение органов опеки и попечительства может быть обжаловано в судебном порядке.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. Если договором об ипотеке не предусмотрено

иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Обращение взыскания на жилой дом или квартиру, являющиеся предметом ипотеки, возможно, как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Первый случай, без обращения в суд, допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Внесудебное обращение взыскания на жилое помещение залогодателя не допускается, если:

- для ипотеки жилого помещения требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;

- предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Соглашение может предусматривать:

- реализацию заложенного жилого помещения на публичных торгах в форме открытого аукциона;

- приобретение заложенного жилого помещения с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой.

При достижении соглашения о реализации заложенного жилого помещения на публичных торгах в форме открытого аукциона в качестве организатора последнего выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени.

Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается лишь в случаях, предусмотренных федеральным законом.

В течение пяти дней с момента выполнения требования об оплате имущества лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Второй случай, в судебном порядке, предусматривает обращение взыскания на заложенное жилое помещение по решению суда и его реализацию на публичных торгах, организуемых в форме открытого аукциона.

Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, установленном для его реализации по соглашению сторон.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 30 дней, но не ранее чем за 60 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Публичные торги признаются несостоявшимися в случаях, когда:

на публичные торги явилось менее двух покупателей;

на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок. Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее

чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они не состоялись в случаях 1 и 2 снижается на 15 процентов.

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по вышеуказанным основаниям залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Развитию системы ипотечного кредитования в последние годы придается большое значение со стороны государства. Ипотечное кредитование рассматривается как способ решения жилищных проблем военнослужащих. Так, в настоящее время действует ФЗ от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Данный закон юридически оформляет накопительно-ипотечную систему для военнослужащих с целью формирования пае-накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников и последующего использования этих накоплений для приобретения жилья.

По результатам практического занятия составляется итоговая таблица

Ипотека жилых помещений	Краткая характеристика ипотеки
1	
2	
3	
4	

Приложение А

Министерство образования и науки Челябинской области
Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение
«Южно-Уральский государственный технический колледж»

ОТЧЕТ

по выполнению практических работ

ПМ 01

Управление многоквартирным домом

Выполнил: _____

Группа: _____

Проверил: _____

Челябинск, 20...

Список литературы

1. Акимов, В. Б. Эксплуатация, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома : учебник / В.Б. Акимов, Н.С. Тимахова, В.А. Комков. – Москва : ИНФРА-М, 2022. – 295 с. – (Среднее профессиональное образование). – DOI 10.12737/1031593. – ISBN 978-5-16-015410-7. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1844028> (дата обращения: 17.12.2021). – Режим доступа: по подписке.
2. Белолипецкий, С. А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика : монография / С. А. Белолипецкий. – Москва : Проспект, 2019. – 175 с. – ISBN 978-5-392-29314-8. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/150051> (дата обращения: 17.12.2021). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
3. Кондратьева М.Н. Управление многоквартирными домами : учебное пособие / Кондратьева М.Н., Пинков А.П.. – Ульяновск : Ульяновский государственный технический университет, 2018. – 224 с. – ISBN 978-5-9795-1792-6. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/106127.html> (дата обращения: 17.12.2021). – Режим доступа: для авторизир. пользователей.
4. Управление содержанием, ремонтом и модернизацией объектов жилищного строительства и коммунальной инфраструктуры : учебно-методическое пособие / . – Самара : Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. – 66 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/105080.html> (дата обращения: 17.12.2021). – Режим доступа: для авторизир. пользователей.