МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ имени И.Т. Трубилина»**

**КУРС ЛЕКЦИЙ ДЛЯ БАКАЛАВРОВ (ТЕЗИСЫ ЛЕКЦИЙ)**

по дисциплине

**«Жилищное право»**

|  |  |
| --- | --- |
| Код и направление подготовки | 40.03.01 - «Юриспруденция» |
| Наименование направленностиподготовки | Гражданско-правовая;государственно-правовая; уголовно-правовая |
| Квалификация (степень) выпускника | Бакалавр |
| Факультет | юридический |
| Кафедра-разработчик | Международного частного и предпринимательского права |
| Ведущий преподаватель | Масленникова Л.В. |

**г. Краснодар, 2018**

**Оглавление**

**Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд.**

1. Понятие жилищного права. Предмет, метод и принципы жилищного права.

2. Жилищные фонды.

**Тема 2. Право собственности в жилищной сфере.**

1. Понятие права собственности на жилые помещения. Основания приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения.

2. Члены семьи собственника, их права и обязанности.

**Тема 3. Договор найма жилых помещений.**

1. Понятие социального и коммерческого найма. Предпосылки предоставления жилых помещений по договору социального найма и коммерческого найма.
2. Основания, порядок вселения граждан в жилые помещения по договору социального и коммерческого найма. Основания выселения граждан из жилых помещений в фонде социального и коммерческого использования.

**Тема 4. Пользование специализированными жилыми помещениями.**

1. Понятие, виды специализированных жилых помещений.
2. Предоставление служебных жилых помещений.

**Тема 5. Жилищные и жилищно­-строительные кооперативы.**

1. Организация и деятельность ЖК и ЖСК.
2. Органы управления и контроля ЖК и ЖСК.

**Тема 6. Товарищества собственников жилья.**

1. Понятие, создание и государственная регистрация ТСЖ.
2. Права и обязанности ТСЖ.

**Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд.**

1. Понятие жилищного права. Предмет метод и принципы жилищного права

Жилищное право - это совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

Общим предметом жилищного права являются общественные отношения по поводу жилища. Внутри этого предмета выделяются несколько групп относительно однородных общественных отношений, складывающихся в различных сферах деятельности государства по реализации права граждан на жилище, обеспечения их в тех или иных формах жилыми помещениями и связанных с ними иных отношений.

Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «жилищные отношения».

Понятие «жилищные отношения» является собирательным, охватывающим различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, приобретению и строительству жилых помещений, по пользованию жилыми помещениями, по управлению жилищным фондом, эксплуатации жилищного фонда и т.д. Таким образом, жилищные отношения - это общее родовое понятие по отношению к отдельным их видам.

В жилищном праве в различных видах жилищных отношений действуют два метода (гражданско-правовой и административно-правовой). в различных вариациях, своеобразие которых определяется конкретными способами регулирования: дозволение (использовать жилое помещение для проживания), запрет (например, использовать жилое помещение не по назначению), позитивное обязывание (например, платить за жилое помещение и коммунальные услуги). В структуру метода правового регулирования входят такие элементы, как установление границ регулируемых отношений, определение границ должного и возможного поведения субъектов (физических лиц и организаций), определение мер ответственности и ряд других элементов, посредством которых правовые нормы оказывают необходимое воздействие на общественные отношения.

К принципам жилищного права, или, как указывается в [п. 1 ст. 1](consultantplus://offline/ref=691212668F4F49388A9875236604155A9348AB4DFBC212E1B7681E525CE24EC7D7A5B307E12D27A5J3N) ЖК РФ, к основным началам жилищного законодательства, относятся: обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, необходимость беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из [ЖК](consultantplus://offline/ref=691212668F4F49388A9875236604155A9348AB4DFBC212E1B7681E52A5JCN) РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

1. Жилищные фонды.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ), в которую входят жилые помещения независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

ЖК РФ устанавливает два критерия дифференциации жилищных фондов: по формам собственности и по целям использования (ст. 19).

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

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

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

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) на жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) на специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

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

**Тема 2. Право собственности в жилищной сфере.**

1. Понятие права собственности на жилые помещения. Основания приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения.

В соответствии с ч. 2 ст. 209 ГК РФ, ст. 30,31 ЖК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В жилищной сфере собственник несет бремя содержания имущества (обязанность содержать имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с его назначением); может использовать помещение (квартиру, дом и др.) в соответствии с его назначением (непосредственно для проживания; под коммерческую деятельность и т. д.); может осуществлять действия не противоречащие закону и не нарушающие права других лиц (отчуждать, передавать, отдавать в залог и др.).

Основаниями приобретения права собственности на жилое помещение могут быть следующие: приватизация, индивидуальное жилищное строительство, участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, долевое участие в строительстве жилья, приобретательная давность, признание права собственности на самовольную постройку, заключение гражданско-правовых договоров, наследование.

Право собственности на жилые помещения прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам;

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования;

4) продажа жилого помещения с публичных торгов при нарушении законодательства о переустройстве и перепланировке, а также по приведению жилого помещения в первоначальное состояние;

5) признание сделок ненадлежащими и др.

1. Члены семьи собственника, их права и обязанности.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть [признаны](consultantplus://offline/ref=64B879768051563098363308E4BF10F975643C690CC6F328F1863CDE89D3DF2C70A163ADED50D2NEX1G) членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

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.

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.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за [бывшим членом семьи](consultantplus://offline/ref=64B879768051563098363308E4BF10F975643C690CC6F328F1863CDE89D3DF2C70A163ADED50D5NEX0G) 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](consultantplus://offline/ref=64B879768051563098363308E4BF10F975643C690CC6F328F1863CDE89D3DF2C70A163ADED50D4NEX4G) за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд [вправе](consultantplus://offline/ref=64B879768051563098363308E4BF10F975643C690CC6F328F1863CDE89D3DF2C70A163ADED50D4NEXEG) 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.

**Тема 3. Договор найма жилых помещений.**

1. Понятие социального и коммерческого найма. Предпосылки предоставления жилых помещений по договору социального найма и коммерческого найма.

В соответствии со ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В соответствии со ст 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

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 ЖК РФ. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в [статье 290](consultantplus://offline/ref=6C4F008136F9A5C90DAA386BB7CA02C8B987B1FD06619194D7E1302CB7A833EC4596524916DF2840n6o4G) ГК РФ. Предпосылками предоставления жилого помещения являются: признание граждан малоимущими, постановка их на учет нуждающихся в жилье, принятие решений о предоставлении жилых помещений.

В соответствии с ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Таким образом, как вытекает из ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации, право на бесплатное получение жилища гарантируется не всем, а только малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке. Малоимущими гражданами в целях ЖК РФ являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

1. Основания, порядок вселения граждан в жилые помещения по договору социального и коммерческого найма. Основания выселения граждан из жилых помещений в фонде социального и коммерческого использования.

Основаниями для предоставления жилого помещения по договорам социального найма являются: признание гражданина малоимущим, признание гражданина нуждающимся в жилом помещение и нахождение его на соответствующем учете.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных ЖК РФ случаев.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном [порядке](consultantplus://offline/ref=439DCB54EBBB499109B899A44CD02064D4ED10FA6910DE034D4DEDF5CCA8D3746820E6D9D88EABA2c364G) непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК РФ, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном ЖК РФ.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

При предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма необходимо соглашение сторон, наличие жилого помещения, свободного от прав иных лиц, достаточность его площади на 1 человека по законодательству субъекта РФ.

**Тема 4. Пользование специализированными жилыми помещениями.**

1. Понятие, виды специализированных жилых помещений.

Специализированное жилое помещение - помещение государственного и муниципального фондов предоставленное гражданину (нанимателю) за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения в общежитиях;

3) жилые помещения маневренного фонда;

4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

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

1. Предоставление служебных жилых помещений.

Предоставление служебных жилых помещений. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

3) органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Предоставление жилых помещений в общежитиях. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, обучения, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Предоставление жилых помещений маневренного фонда. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом;

4) установленный законодательством.

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан. Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами.

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. Жилые помещения, предназначенные для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

**Тема 5. Жилищные и жилищно­-строительные кооперативы.**

1. Организация и деятельность ЖК и ЖСК.

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными [законами](consultantplus://offline/ref=F901EE16B0C3F35088A7DC1A0DF7EF44F8FE479BD4476A0BD24ED06EE1C8D91EFD7BBCAEF9B92F38m1lBH) случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=93C1F61ED8E5A599B7CEA82067838BF43107815B1D1610627E74A34E986F9EC0E2852CEB69B6BCmEH) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A0E439DACD91B39F3A0C8D2676B2B47AFA8C903C707E9CB116C0B42233Y4mBH) от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме. Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

1. Органы управления и контроля ЖК и ЖСК.

Органами управления жилищного кооператива являются:

1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива.Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Правление жилищного кооператива. Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива. Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива. Председатель правления жилищного кооператива: обеспечивает выполнение решений правления кооператива; без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива. Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива: в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год; представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

**Тема 6. Товарищества собственников жилья.**

1. Понятие, создание и государственная регистрация ТСЖ.

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [ч. 2 ст. 136](consultantplus://offline/ref=762EF54646006C500DD4D5AEE2468C7BBFE9F4331984EEC8C2A4BFDBF9C07B3B93C2434E0F1CE617B2kDI) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Товарищество собственников жилья может быть создано:

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=74751393C472D15F7D1E893AB88EAA1884F5FAF692F4FE9F374BEC41B34FD71A77FB57B985AB0820gCmBI) о государственной регистрации юридических лиц. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1. Права и обязанности ТСЖ.

Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном [разделом VIII](consultantplus://offline/ref=73E04E0D82E3150A3427930C3C7628A47F44C7CF711C63B82D3718CBD88AA7F30335D35C172AB27E0Bq5I) ЖК РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [ч.2 ст.20](consultantplus://offline/ref=73E04E0D82E3150A3427930C3C7628A47F44C7CF711C63B82D3718CBD88AA7F30335D35C172BBB7A0BqAI) ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

**Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

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

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

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

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

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

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

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

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

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

2. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

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

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

3) плату за коммунальные услуги.

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

1) плату за наем жилого помещения;

2) плату за коммунальные услуги.

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

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

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

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) [платежных документов](consultantplus://offline/ref=00341ADE5DB2F1BB5B3824EA2B140D9967EA02547B69B4C0796C7B0FC32B04FD3FD16D876BED586DXBC1J) (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

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