

Н. А. Алимова,  
К. О. Гущина,  
М. А. Шалагина

# ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК НА ВСЕ СЛУЧАИ ЖИЗНИ



**Марина Александровна Шалагина  
Ксения Олеговна Гущина  
Наталья Александровна Алимова  
Юридический справочник  
на все случаи жизни**

*предоставлено правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=177672](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=177672)*

*Н.А. Алимова, К.О. Гущина, М.А. Шалагина «Юридический справочник  
на все случаи жизни»:*

### **Аннотация**

В современной жизни каждый человек должен знать и уметь отстаивать свои законные права и интересы. Для этого граждане должны знать законодательство и уметь оперировать его нормами. Именно поэтому жертвами нарушения прав и свобод зачастую становятся граждане, не имеющие юридического образования. Именно для этой категории граждан предназначено данное издание, раскрывающее основные положения законодательства в наиболее важных сферах жизни: трудовые и семейные отношения, заключение и расторжение сделок и договоров и т. д. Настоящее издание поможет читателю не только заявить о своих правах, но и отстаивать их! Книга предназначена для широкого круга читателей.

# Содержание

Глава 1. Жилищное право	4
1.1. Общие положения	4
1.2. Перепланировка жилого помещения	10
1.3. Право собственности на жилые помещения	14
1.4. Общее имущество и общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	21
1.5. Договор социального найма жилого помещения	27
1.6. Жилищно-строительные кооперативы	38
1.7. Товарищества собственников жилья	48
Конец ознакомительного фрагмента.	53

# **Н.А. Алимова, К.О. Гущина, М.А. Шалагина Юридический справочник на все случаи жизни**

## **Глава 1. Жилищное право**

### **1.1. Общие положения**

**Жилищное право** – это совокупность норм права, которыми регулируются отношения в сфере жилья.<sup>1</sup> В юридической литературе данное понятие трактуется в узком и широком смысле. В узком – это субъективное право каждого человека на жилье. В широком смысле – совокупность правовых норм, регулирующих либо непосредственно жилищные правоотношения, либо отношения, связанные с жильем.

**Основными принципами жилищного права являются:**

- 1) обеспечение органами государственной власти и ор-

---

<sup>1</sup> Асаул А.И., Карасев А.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. М., 2001.

ганами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, в том числе содействие развитию рынка недвижимости, использование бюджетных средств для улучшения жилищных условий граждан, предоставление жилых помещений по договорам социального найма, стимулирование жилищного строительства, контроль за исполнением жилищного законодательства и т. п.;

2) обеспечение безопасности жилища;

3) неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища. Это конституционный принцип (ст. 25 Конституции Российской Федерации). Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке, установленном законом. Кроме того, никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем;

4) равенство участников жилищных отношений;

5) обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав и их судебная защита;

6) использование жилых помещений по назначению и т. д.<sup>2</sup>

Все граждане свободны в осуществлении принадлежащих им жилищных прав, при этом никто не должен нарушать права, свободы и законные интересы других лиц.

**Участниками жилищных отношений являются:**

---

<sup>2</sup> Алексеева ОТ. О праве граждан на жилище: Новый жилищный кодекс Российской Федерации // Чиновник. 2005. № 1.

- 1) граждане;
- 2) юридические лица;
- 3) публично-правовые образования (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования).

Жилищное законодательство в широком смысле включает в себя Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) и принятые в соответствии с ним федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Жилищное законодательство согласно п. 1 ст. 6 ЖК РФ не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

**Жилищные права и обязанности участников жилищных правоотношений возникают из следующих оснований:**

- 1) из договоров и иных сделок;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления;
- 3) из судебных решений;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

б) вследствие действий участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми закон связывает возникновение жилищных прав и обязанностей (например, передача жилья по наследству) (ст. 10 ЖК РФ).

**Объектами жилищных правоотношений** являются жилые помещения, т. е. жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты.

Понятия жилого дома, квартиры и комнаты раскрываются в ст. 16ЖКРФ.

Все жилые помещения предназначены для проживания граждан, однако законодательство допускает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами. Это возможно только в том случае, если в результате такого использования не нарушаются права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ст. 17 ЖК РФ).

Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, находящихся в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории, и должны быть обустроены и оборудованы таким способом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при использовании инженерным оборудованием. Жилье должно быть

обеспечено необходимыми инженерными системами (электроосвещением, водоснабжением, водоотведением, отоплением, газоснабжением). Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, должен осуществляться при помощи лифта (постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат обязательной государственной регистрации (ст. 18 ЖК РФ).

Согласно ст. 19 ЖК РФ вся совокупность жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, называется жилищным фондом, который в зависимости от формы собственности подразделяется на частный, государственный и муниципальный.

**В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:**

- 1) жилищный фонд социального использования – предназначен для предоставления гражданам по договорам социального найма;
- 2) специализированный жилищный фонд – предназначен для проживания отдельных категорий граждан (общежития, жилые помещения для временного поселения вынужденных



переселенцев и беженцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан и т. д.);

3) индивидуальный жилищный фонд – жилые помещения частного жилищного фонда, которые используются гражданами для проживания;

4) жилищный фонд коммерческого использования – используется собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования. **Органы государственной власти России наделены широким кругом полномочий в сфере жилищных правоотношений, в частности:**

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям и их содержанию;

3) определение оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях;

4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений;

5) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов и т. д.

## 1.2. Перепланировка жилого помещения

В настоящее время правовой основой осуществления перепланировок жилых помещений является гл. 4 ЖК РФ.

Под **перепланировкой** понимается изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в его технический паспорт.

**Перепланировка может включать в себя:**

- 1) перенос и разборку перегородок;
- 2) перенос и устройство дверных проемов;
- 3) разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- 4) устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- 5) расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- 6) ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- 7) устройство или переоборудование существующих тамбуров.

В некоторых случаях перепланировка запрещается. К таким случаям относятся:

- 1) перепланировка в многоквартирном доме, которая может ухудшить условия эксплуатации и проживания соседей по дому;

2) перепланировка жилых домов и квартир, которая может привести к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, повреждению инженерных систем и иным неполадкам.

Для осуществления планировки необходимо разрешение органа местного самоуправления.

Для получения разрешения собственник жилого помещения должен подать в уполномоченный орган соответствующее заявление, которое составляется по строго установленной форме. Форма такого заявления утверждена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».

Уполномоченный орган выдает расписку о получении документов. В расписке указывается полный перечень полученных документов и дата их получения.

Решение о согласовании либо об отказе в согласовании принимается в течение 45 дней со дня представления документов. После принятия решения о согласовании уполномоченный орган не позднее чем через три рабочих дня обязан выдать документ, подтверждающий принятие решения. Данный документ является основанием проведения перепланировки жилого помещения.

Необходимо учитывать, что в согласовании переплани-

ровки жилого помещения может быть отказано. Исчерпывающий перечень оснований для отказа закреплен в ст. 27 ЖК РФ.

Мотивированное решение об отказе должно быть направлено заявителю в течение трех рабочих дней со дня принятия и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

О завершении перепланировки необходимо уведомить приемочную комиссию. Акт приемочной комиссии направляется органом, осуществляющим согласование, в организацию, осуществляющую государственный учет объектов недвижимого имущества.

Лицо, самовольно перепланировавшее жилое помещение, подлежит установленной законодательством ответственности. Самовольной считается перепланировка, проведенная при отсутствии решения о согласовании либо с нарушением проекта перепланировки.

Собственник самовольно перепланированного помещения обязан привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок. Однако он вправе обратиться с соответствующим заявлением в суд, и жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если перепланированное жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по заявлению органа, осу-

ществляющего согласование, принимает в отношении собственника решение о продаже жилого помещения с публичных торгов. Вырученные от продажи такого жилого помещения средства за вычетом расходов на исполнение судебного решения передаются собственнику. При этом на нового собственника возлагается обязанность по приведению помещения в прежнее состояние.

Если самовольно перепланированное помещение использовалось на основании договора социального найма, то такой договор расторгается, а на наймодателя возлагается обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Кроме того, необходимо учитывать, что в соответствии с ч. 2 ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 2500 руб.

## **1.3. Право собственности на жилые помещения**

**Собственнику жилого помещения принадлежит весь комплекс правомочий собственника:**

1) право владения, т. е. фактическое обладание имуществом;

2) право пользования, т. е. возможность извлекать полезные свойства имущества;

3) право распоряжения, т. е. возможность определения юридической судьбы вещи (возможность продать помещение по договору купли-продажи, обменять его, подарить, передать по наследству и т. п.).

При этом собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и пользование по договору найма, договору безвозмездного пользования иному гражданину, а также юридическому лицу на основании договора аренды.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания своего жилья (своевременно вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, проводить текущий и капитальный ремонт жилья и т. д.).

Каждое лицо, имеющее в собственности жилое помещение, обязано поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, а также соблюдать права и законные интересы сосе-

дей.

Необходимо учитывать, что члены семьи собственника жилого помещения (проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители) имеют право пользования помещением наравне с собственником. Кроме того, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Кроме прав, дееспособные члены семьи собственника жилого помещения имеют и соответствующие обязанности, в том числе несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жильем.

При прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения бывшие члены его семьи утрачивают право пользования данным помещением. Однако если имущественное положение бывшего члена семьи собственника не позволяет ему обеспечить себя иным жильем, то за ним может быть сохранено право пользования жилым помещением собственника. Такое решение может быть принято только в судебном порядке, при этом суд может обязать собственника обеспечить жильем бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых он исполняет алиментные обязательства.

Особый режим пользования установлен для жилья,

предоставленного по завещательному отказу (легату).

**Порядок возложения завещательного отказа** регулируется ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Под ним понимается возложение завещателем на наследников обязанности имущественного характера. Так, в качестве завещательного отказа завещатель может возложить на наследников обязанность предоставить третьему лицу (отказополучателю) право пользования переданным по наследству помещением или его определенной частью (комнатой). Такое право может быть предоставлено как на период жизни этого лица, так и на определенный срок. Если такой наследник пожелает передать право собственности на жилое помещение, в котором проживает отказополучатель (например, продать его), то право пользования этим жилым помещением остается за отказополучателем. При этом дееспособные лица, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, связанным с использованием жилого помещения.

В целях защиты своих интересов отказополучатель вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Отдельным основанием пользования жилым помещением является **договор пожизненного содержания с иждиве-**



**нием.** В соответствии со ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом или квартиру в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина или указанного им третьего лица. Так, плательщик ренты, проживающий в жилом помещении на основании такого договора, вправе использовать жилье в том же объеме, что и отказополучатель, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением. При этом плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

Как правило, прекращение права пользования жилым помещением обязывает пользователей освободить соответствующее жилье. Если гражданин в срок, установленный собственником, не освобождает жилое помещение, то он может быть выселен в судебном порядке. Кроме того, помимо истечения установленного срока, **основанием для выселения являются следующие обстоятельства:**

- 1) использование жилого помещения не по назначению;
  - 2) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
  - 3) бесхозяйственное обращение с жилым помещением.
- Если названные нарушения влекут за собой разрушение

жилого помещения, то собственник вправе назначить разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Если лицо, пользующееся жилым помещением, не устранит указанные обстоятельства в разумный срок либо не проведет ремонт, то собственник вправе обратиться в суд с заявлением о выселении.

Собственник жилого помещения может быть лишен права пользования им по решению уполномоченного органа, если участок, на котором оно расположено, необходим для государственных или муниципальных нужд. Изъятие жилого помещения осуществляется путем выкупа. При этом выкуп части жилого помещения разрешается только с согласия собственника. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии необходимого земельного участка. Данное решение должно быть обязательно зарегистрировано в налоговом органе. В случае принятия такого решения собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия должен быть уведомлен об этом в письменной форме. До истечения данного срока выкуп может быть осуществлен только с согласия собственника.

До достижения соглашения о выкупе жилого помещения за собственником сохраняется право владения, пользования и распоряжения. При этом он вправе производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого поме-

щения, однако на него возлагается и риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в данный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого помещения.

Как правило, выкупная цена жилого помещения определяется соглашением с собственником жилого помещения. При недостижении соглашения уполномоченный орган праве предъявить иск о выкупе помещения. Право на иск сохраняется в течение двух лет с момента уведомления собственника об изъятии жилого помещения.

При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость и убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием (например, убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, и т. п.).

С согласия собственника вместо выкупной цены ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Особым случаем изъятия земельного участка, на котором расположено жилое помещение, является признание многоквартирного дома аварийным. В данном случае собственники квартир в таком доме должны за свой счет осуществить снос дома. Если снос не произведен, то участок подлежит изъятию для муниципальных нужд. При этом орган местного самоуправления праве выкупить такие квартиры в любое время после принятия решения об изъятии земельного

участка.

## **1.4. Общее имущество и общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

**К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме** ст. 36 ЖК РФ относит помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в частности:

- 1) межквартирные лестничные площадки и лестницы;
- 2) лифты и лифтовые шахты;
- 3) коридоры;
- 4) технические этажи;
- 5) чердаки и подвалы;
- 6) крыши;
- 7) ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- 8) электрическое и санитарно-техническое оборудование;
- 9) земельный участок, на котором расположен дом;
- 10) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения (стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, и т. д.);
- 11) внутридомовую систему отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующую и запорную арматуру, общедомовые приборы учета тепловой энергии);

12) внутридомовую систему электроснабжения;

13) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки) и т. д. Такое имущество принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности. Оно может быть передано в пользование третьим лицам по решению, принятому на общем собрании собственников квартир.

Размер общего имущества может быть уменьшен в результате реконструкции дома, но только с согласия всех собственников.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (сервитутом). Все споры, возникающие в связи с установлением сервитутов в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, подлежат разрешению в судебном порядке.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме установлены постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и повышения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с

перерывами превышающую установленную продолжительность». Этим же постановлением Правительства РФ утверждены Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Содержание общего имущества зависит от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Собственники квартир могут самостоятельно обеспечить содержание и ремонт общего имущества либо привлекать третьих лиц для оказания соответствующих услуг.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается либо собственниками помещений, либо товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников квартир в целях предупреждения преждевременного износа дома, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества.

Капитальный ремонт проводится по решению общего собрания собственников для устранения физического износа или разрушения дома, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, замены соответствующих элементов общего имущества. В решении о проведении капитального ремонта собственники могут предусмотреть замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

Собственник квартиры при приобретении в собственность смежной квартиры вправе объединить их в одно помещение. Границы между смежными квартирами могут быть изменены без согласия собственников иных квартир, если такое изменение не повлечет за собой изменения границ соседних квартир, а также границ и размера общего имущества.

Если же реконструкция, переустройство и перепланировка квартир невозможны без присоединения к ним части общего имущества, то необходимо получить на это согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в доме.

**Основными обязанностями общего собрания являются:**

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома;
- 2) принятие решений о строительстве хозяйственных по-



строек;

3) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

4) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

5) выбор способа управления многоквартирным домом и т. д.

Собственники квартир обязаны проводить ежегодное общее собрание. Сроки и порядок его проведения устанавливаются внеочередным общим собранием. Как правило, все общие собрания считаются внеочередными, они могут быть созваны по инициативе любого собственника, который обязан сообщить остальным собственникам о его проведении не позднее чем за десять дней.

Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании, и оформляются протоколами.

Собственнику квартир предоставлено право обжаловать в судебном порядке решение, принятое общим собранием, если он не принимал участия в собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Срок подачи такого заявления составляет шесть месяцев со дня, когда заявитель узнал или должен был узнать о принятом решении.

Решения общего собрания могут приниматься без проведения собрания путем проведения заочного голосования,

т. е. передачи по адресу, указанному в сообщении о проведении общего собрания, письменного решения по вопросам, поставленным на голосование.

## 1.5. Договор социального найма жилого помещения

**По договору социального найма жилого помещения** одна сторона – собственник жилого помещения либо управомоченное им лицо – обязуется передать другой стороне жилое помещение во владение и пользование для проживания.

Особенностью данного договора является, во-первых, его **предмет** – жилое помещение государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. К жилым помещениям относятся жилые дома, квартиры, части жилого дома или квартиры. Следует учитывать, что самостоятельным предметом договора не могут быть изолированное помещение, помещения вспомогательного использования и общее имущество в многоквартирном доме.

Во-вторых, специфичен **субъектный состав**. Наймодателем может быть собственник соответствующего жилого помещения, от имени которого стороной в договоре выступает уполномоченный государственный орган либо орган местного самоуправления. Нанимателем является гражданин Российской Федерации, состоявший на жилищном учете.

Данный договор заключается на неопределенный срок.

Малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в

жилых помещениях, по договору социального найма предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда. Граждане признаются малоимущими органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации. При этом учитываются доход, приходящийся на каждого члена семьи, и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Иным гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях (например, инвалидам, участникам боевых действий и т. п.), по договору социального найма предоставляются жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации. Таким гражданам могут быть предоставлены жилые помещения муниципального фонда в случае наделения органов местного самоуправления полномочиями на обеспечение данной категории граждан жилыми помещениями.

Статья 49 ЖК РФ устанавливает запрет на предоставление жилых помещений по договору социального найма иностранным гражданам, лицам без гражданства. Исключения могут быть установлены только международным договором Российской Федерации.

В соответствии со ст. 51 ЖК РФ **гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, признаются:**

- 1) граждане, не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами се-

мьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения. К членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним его супруг, дети и родители. Иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены им в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство;

2) граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. Учетная норма площади жилого помещения – это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

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

4) граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи соб-

ственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Если у гражданина есть несколько оснований для постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении (например, малоимущий участник боевых действий), то по своему выбору он может быть принят на учет по одному из оснований или по всем основаниям.

Постановка граждан на учет осуществляется органом местного самоуправления на основании соответствующего заявления с приложением необходимых документов (документов, подтверждающих состав семьи (например, свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака), выписки из домовой книги, справки органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства и т. д.).

**В принятии граждан на учет может быть отказано в случае:**

- 1) непредставления необходимых документов;
- 2) представления документов, не подтверждающих право заявителя состоять на учете;

3) если не истек пятилетний срок с момента намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий.

Кроме того, **граждане, принятые на учет, могут быть сняты с него:**

- 1) в результате подачи соответствующего заявления;
- 2) при утрате оснований, дающих право на получение жилья по договору социального найма;
- 3) в случае выезда на местожительство в другое муниципальное образование;
- 4) при получении бюджетных средств на приобретение или строительство жилья либо предоставлении земельного участка для строительства жилого дома;
- 5) в случае выявления в представленных документах ложных сведений.

Необходимо учитывать, что **вне очереди по договорам социального найма жилье предоставляется:**

- 1) гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания;
- 2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных учреждениях, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства);
- 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний (например, активной формой туберкулеза).

Изменение оснований, дающих право на заключение до-

говора социального найма, не влечет расторжения договора.

При заключении договора социального найма жилого помещения в многоквартирном доме наниматель приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме. Основанием заключения договора является решение о предоставлении жилого помещения.

Примерная форма договора утверждена постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».

**По договору социального найма наниматель имеет право:**

1) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

2) вселить в занимаемое жилое помещение иных лиц;

3) разрешать проживание в занимаемом помещении временных жильцов. При этом срок проживания таких жильцов не может превышать шесть месяцев подряд. Ответственность за их действия перед наймодателем возлагается на нанимателя;

4) сдавать жилое помещение в поднаем. Это допускается только, если после заключения договора поднайма общая площадь жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления. В договоре поднайма должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднани-



мателем в жилое помещение. Такой договор является возмездным, размер платы устанавливается по соглашению сторон;

5) осуществлять обмен или замену занимаемого помещения. Обмен жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, разрешается только с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Обмен может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах. Необходимо учитывать, что обмен запрещается, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении договора либо право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке, если обмениваемое помещение признано непригодным для проживания либо принято решение о его сносе, и в иных случаях;

6) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения;

7) требовать предоставления предусмотренных договором коммунальных услуг надлежащего качества;

8) расторгнуть в любое время договор с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи и т. п. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, наделяются такими же правами.

**Наймодатель по договору социального найма впра-**

**ве:**

- 1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
  - 2) требовать допуск в жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния помещения;
  - 3) запретить вселение в занимаемое помещение иных граждан в случае, если после такого вселения общая площадь помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы.
- Правам нанимателя корреспондирует ряд обязанностей, в частности:**

- 1) принять от наймодателя в срок, не превышающий десяти дней со дня подписания договора, пригодное для проживания жилое помещение, кроме случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде;
- 2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- 3) использовать занимаемое помещение в соответствии с его назначением;
- 4) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение.

В случае обнаружения неисправностей жилого помещения наниматель обязан немедленно предпринять возможные меры по их устранению;

- 5) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и объекты благо-

устройства;

б) производить текущий ремонт занимаемого помещения (например, побелку, окраску и оклейку стен, потолков, окраску полов, окон и т. д.);

7) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

8) при расторжении договора освободить жилое помещение и погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и т. п.

**Наймодатель, в свою очередь, обязан:**

1) передать нанимателю по акту в течение десяти дней со дня подписания договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение;

2) принимать участие в ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) информировать нанимателя о проведении капитального ремонта за 30 дней до начала соответствующих работ;

5) обеспечивать предоставление нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества;

б) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и т. д.

В случае неисполнения наймодателем обязанностей по проведению капитального ремонта наниматель вправе потребовать либо уменьшения платы за пользование занимаемым помещением, либо возмещения своих расходов на

устранение недостатков жилого помещения.

Необходимо учитывать, что временное отсутствие нанимателя по договору социального найма не является основанием для изменения его прав и обязанностей по договору.

Договор социального найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон либо в судебном порядке (например, при невнесении платы за жилое помещение в течение более шести месяцев либо в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей и т. п.).

Жилищное законодательство устанавливает случаи, в которых выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, если:

а) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

б) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

в) жилое помещение признано непригодным для проживания;

г) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма, если в течение более шести меся-

цев без уважительных причин гражданин не вносит плату за жилое помещение. В данном случае предоставляется жилое помещение, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие;

3) без предоставления других жилых помещений, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение. Кроме того, без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

## **1.6. Жилищно-строительные кооперативы**

**Жилищно-строительный кооператив (ЖСК)** – это некоммерческая организация, организационно-правовой формой которой является потребительский кооператив, в связи с чем правовое регулирование его деятельности осуществляется как гл. 11 ЖК РФ, так и ст. 116 ГК РФ.

Членами ЖСК могут быть как граждане, так и юридические лица. В деятельности ЖСК можно выделить две основные цели:

- 1) удовлетворение потребностей граждан в жилье;
- 2) управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

В настоящее время наряду с ЖСК действуют жилищные и жилищно-накопительные кооперативы.

Особенностями ЖСК является то, что члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, в то время как члены жилищного кооператива финансируют приобретение и содержание уже построенного дома, а также при необходимости – его реконструкцию.

Правом вступления в ЖСК обладают граждане, достигшие 16 лет. Жилищный кодекс 1983 г. наделял таким правом только совершеннолетних граждан (18 лет), постоянно

проживающих в одном населенном пункте и нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Преимущественное право на вступление в ЖСК имеют малоимущие и иные граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Но данное право возникает в отношении не всех ЖСК, а только в отношении тех, которые организованы при содействии федеральных или региональных органов государственной власти либо органов местного самоуправления.

Законодатель устанавливает минимальное и максимальное количество членов ЖСК. Их не может быть менее пяти и более количества жилых помещений в кооперативном доме.

Таким образом, складывается следующая ситуация: одно жилое помещение – один член ЖСК. Однако возможно, что один член ЖСК будет обладать несколькими жилыми помещениями.

Статус юридического лица ЖСК приобретает с момента государственной регистрации в налоговом органе. **При этом в регистрирующий орган подаются следующие документы:**

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) решение о создании ЖСК, которое принимается единогласно собранием его учредителей и оформляется протоколом;
- 3) устав ЖСК (подлинник или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия).

**В уставе ЖСК должны содержаться следующие сведения:**

- 1) наименование кооператива;
- 2) его местонахождение;
- 3) цели деятельности;
- 4) порядок вступления в члены кооператива и порядок выхода;
- 5) размер вступительных и паевых взносов;
- 6) состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;
- 7) ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
- 8) состав и компетенция органов управления кооператива;
- 9) порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
- 10) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;
- 11) документ об уплате государственной пошлины.

Регистрирующий орган не вправе требовать предоставления иных документов. Регистрация осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня представления указанных документов.

Управление ЖСК осуществляют общее собрание членов ЖСК, конференция (создается в том случае, если число участников общего собрания более 50), правление и председатель.



Общее собрание членов ЖСК – это высший орган управления ЖСК, компетенция которого определяется уставом. Как правило, **к полномочиям высшего органа относятся:**

- 1) утверждение учредительных документов, внесение в них изменений и дополнений;
- 2) установление правил приема в кооператив новых членов;
- 3) установление прав и обязанностей членов ЖСК;
- 4) утверждение положений о порядке избрания и деятельности органов ЖСК;
- 5) определение порядка реорганизации и ликвидации кооператива;
- 6) утверждение годовой отчетности о деятельности ЖСК и т. д.

Общее собрание вправе принимать какие-либо решения только в том случае, если на нем присутствует более половины членов кооператива. Решения считаются принятыми, если за них проголосовало более половины членов ^КСК, присутствовавших на таком собрании. В уставе ЖСК может быть предусмотрено, что для принятия решений по определенным вопросам необходимы голоса более трех четвертей членов ^КСК, присутствовавших на таком общем собрании.

Принятое решение оформляется протоколом и является обязательным для всех членов ^КСК.

Коллегиальным исполнительным органом ^КСК является

правление. Оно избирается из числа членов ЖСК общим собранием и действует в течение срока, определенного уставом. Компетенция правления, как правило, закрепляется в уставе ЖСК и внутренних документах кооператива (положениях, регламентах и т. п.).

В своей деятельности правление подотчетно общему собранию членов кооператива.

Из своего состава правление избирает председателя кооператива, который является единоличным исполнительным органом, к основным полномочиям которого относятся:

- 1) представление интересов ЖСК. Необходимо учитывать, что председатель вправе действовать в интересах кооператива без доверенности;
- 2) обеспечение выполнения решений правления и т. п.

Председатель при осуществлении прав и исполнении обязанностей обязан действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно. По требованию членов ЖСК он обязан возместить убытки, причиненные им кооперативу.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСК общим собранием членов кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор). В состав комиссии входят граждане, не являющиеся членами ЖСК, их количество определяется уставом кооператива. Срок деятельности одного состава комиссии не может быть более трех лет. Из своего состава ревизионная комиссия избирает председателя комиссии.

Как правило, на комиссию возлагаются обязанности:

- 1) ежегодное проведение плановых ревизий финансово-хозяйственной деятельности ЖСК;
- 2) представление общему собранию заключения о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов.

Для выполнения возложенных обязанностей комиссия вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и истребовать необходимые документы, касающиеся деятельности кооператива.

По решению общего собрания членов ЖСК кооператив может быть преобразован в товарищество собственников жилья. **Основания ликвидации ЖСК закреплены в ГК РФ:**

- 1) добровольное решение членов кооператива, в том числе в связи с истечением срока, на который он был создан;
- 2) принудительная ликвидация (возможна только по решению суда в случае обнаружения допущенных при создании ЖСК грубых неустранимых нарушений закона либо в случае осуществления кооперативом запрещенной деятельности);
- 3) признание кооператива банкротом;
- 4) невыполнение обязанности покрыть образовавшиеся убытки в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса.

Лица, желающие стать членами ЖСК, должны подать в правление заявление о приеме в члены кооператива. Заявление рассматривается в течение одного месяца и утверждается решением общего собрания. Гражданин либо юридическое лицо признаются членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса.

До приобретения права собственности на жилое помещение член ЖСК имеет право владения, пользования и ограниченное право распоряжения жилым помещением. Право собственности возникает только после внесения паевого взноса в полном размере.

Порядок и условия внесения паевого взноса устанавливаются уставом ЖСК. Под паявым взносом понимаются денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные уставом. Паяевой взнос, как правило, обеспечивает погашение связанных со строительством дома затрат кооператива на страхование жилого помещения, содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг и т. п.

Часть имущества ЖСК, отражающая размер участия члена кооператива в образовании имущества кооператива, называется паем. Пай имеет свое стоимостное выражение и складывается из паевого взноса отдельного члена ЖСК и начислений на пай, если такие начисления предусмотрены уставом. Стоит отметить, что пай может принадлежать как одному, так и нескольким лицам (например, супругам).

В соответствии с размером внесенного паевого взноса гражданину или юридическому лицу, принятым в члены ЖСК, на основании решения общего собрания должно быть предоставлено жилое помещение в доме ЖСК. Именно решение общего собрания является основанием вселения в жилое помещение в доме ЖСК, основанием владения и пользования таким помещением является членство в кооперативе.

Член ЖСК и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам. Для этого необходимы их взаимное согласие и предварительное уведомление правления ЖСК. Временные жильцы могут проживать в таком помещении не более шести месяцев подряд. Такие жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. По истечении согласованного с ними срока проживания временные жильцы обязаны освободить занимаемое жилое помещение, если срок не был установлен, то не позднее чем через семь дней со дня предъявления требования собственником жилого помещения.

В случае возникновения спора о разделе жилого помещения в доме ЖСК он подлежит разрешению в судебном порядке.

Раздел жилого помещения в кооперативном доме между лицами, имеющими право на пай, разрешается только в том

случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение либо имеется техническая возможность переустройства или перепланировки неизолированных помещений в изолированные.

Поскольку до момента полной выплаты паевого взноса член ЖСК не является собственником жилого помещения в кооперативном доме (собственником такого помещения является кооператив), то для сдачи внаем жилого помещения в кооперативном доме члену ЖСК необходимо получить согласие правления.

Кооператив имеет право сдавать внаем освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов ЖСК, вышедших или исключенных из кооператива. При этом соответствующая плата за наем может быть распределена между членами кооператива, использована на возмещение расходов по содержанию общего имущества кооперативного дома и т. д.

### **Особо следует выделить случаи прекращения членства в ЖСК:**

1) выход члена кооператива из ЖСК. Заявление о добровольном выходе из кооператива рассматривается в порядке, закрепленном в уставе;

2) исключение члена кооператива при грубом неисполнении им без уважительных причин своих обязанностей. Член ЖСК может быть исключен из кооператива только на основании решения общего собрания. При этом исключенному

члену, не выплатившему полностью паевого взноса, выплачивается сумма его пая. Срок такой выплаты не должен превышать двух месяцев со дня принятия решения об исключении. В данном случае член ЖСК, не выплативший полностью паевого взноса, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в кооперативном доме. Они обязаны освободить занимаемое помещение в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении;

3) ликвидация юридического лица, являющегося членом ЖСК;

4) ликвидация ЖСК;

5) смерть гражданина, являющегося членом ЖСК.

В случае смерти члена ЖСК его наследники имеют право на вступление в члены кооператива по решению общего собрания. Преимущественное право на вступление в члены ЖСК имеет супруг умершего члена ЖСК, но только при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Если у супруга такое право отсутствует или он отказался от вступления в ЖСК, преимущественное право переходит к наследнику, имеющему право на часть пая и проживавшему совместно с наследодателем.

## **1.7. Товарищества собственников жилья**

**Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** – это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время правовое положение ТСЖ закреплено в разд. VI ЖК РФ. Некоммерческий характер такой организации проявляется в том, что ТСЖ не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

**Основными целями создания ТСЖ являются:**

- 1) совместное управление недвижимым имуществом в многоквартирном доме;
- 2) обеспечение эксплуатации недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) владение, пользование и распоряжение общим имуществом.

Стоит заметить, что ТСЖ может распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме только посредством передачи его в пользование. Отчуждение общего имущества не допускается.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья имеет право заниматься хозяйственной деятельностью (обслуживанием, эксплуатацией



и ремонтом помещений в многоквартирном доме, передачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме и т. д.). При этом доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды.

ТСЖ, как правило, создается на неопределенный срок. В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ. Число членов ТСЖ, создающих товарищество, должно превышать половину от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Наряду с гражданами в состав ТСЖ могут входить и юридические лица.

Для возникновения членства в ТСЖ собственник помещения в многоквартирном доме подает заявление о вступлении в товарищество собственников жилья. Как правило, порядок вступления в члены товарищества определяется в уставе ТСЖ, там же и закрепляется, к компетенции какого органа относится прием новых членов. Новые собственники помещений в доме, в котором создано ТСЖ, имеют право стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Устав ТСЖ не может содержать каких-либо ограничений на вступление в товарищество нового собственника жилого помещения в многоквартирном доме. Однако в уставе может быть закреплено право членов товарищества исключать из товарищества за определенные действия (в частности, за систематическую неуплату

обязательных взносов и платежей, причинение ущерба общему имуществу дома и т. д.).

Статус юридического лица ТСЖ приобретает с момента государственной регистрации в налоговом органе. При этом в регистрирующий орган подаются следующие документы:

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) решение о создании ТСЖ, которое принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников. При этом решение о создании ТСЖ может быть представлено в виде протокола, договора или иного документа. Отсутствие в протоколе указания о создании товарищества не может являться основанием для отказа в регистрации, если из его содержания и утвержденной повестки следует, что собрание проведено, товарищество создано;

- 3) устав ТСЖ (подлинник или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия);

- 4) документ об уплате государственной пошлины.

Регистрирующий орган не вправе требовать предоставления иных документов. Регистрация осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня представления указанных документов.

Необходимо учитывать, что ТСЖ может быть создано при

объединении нескольких многоквартирных домов, нескольких расположенных близко зданий, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками, расположенных на одном земельном участке. Кроме того, два ТСЖ и более могут создать объединение товариществ собственников жилья (ассоциацию) для совместного управления общим имуществом.

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества, председатель правления и ревизионная комиссия (ревизор).

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов товарищества. Оно наделяется следующими полномочиями:

- 1) внесение изменений в устав ТСЖ;
- 2) решение вопросов, связанных с реорганизацией и ликвидацией товарищества;
- 3) избрание правления и ревизора;
- 4) определение размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;
- 5) образование резервного фонда ТСЖ, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) решение вопросов о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования доходов, полученных от хозяйственной деятельности;

- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности и отчета о его выполнении;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии;
- 10) принятие правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, которые занимаются обслуживанием многоквартирного дома;
- 11) установление размера вознаграждения членов правления и т. д.

Для проведения общего собрания лицо, по инициативе которого оно созывается, направляет всем членам товарищества письменное уведомление. Такое уведомление должно быть направлено не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Уведомление должно содержать следующие сведения:

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.