

Вопросы местного значения поселений в сфере жилищных отношений

Закон № 131-ФЗ, ст. 14 (поселения), 16 (гор. округа):

1. К вопросам местного значения поселения относятся:

б) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соотв. с жилищным зак.-вом, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

29) расчет субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и организация предоставления субсидий гражданам, имеющим право на их получение в соотв. с жилищным зак.-вом;
(действует до 1.01.2008 г.)

Ст. 14.1. Права органов местного самоуправления поселения на решение вопросов, не отнес. к ВМЗ поселений

5) осуществление финансирования и софинансирования капитального ремонта жилых домов, находившихся в муниципальной собственности до 1.03.05 г.;

п. 3 ч. 2 ст. 50 Закона №131-ФЗ

В собственности поселений могут находиться:

«жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда»

Аналогично – в собственности городских округов (ч. 4 ст. 50)

Вопросы:

- могут ли муниципальные районы быть собственниками жилья?
- если да – то какого?
- что происходит с муниципальным жильем, в котором проживают граждане, не являющиеся малоимущими?

**Компетенция органов местного самоуправления в
сфере жилищных отношений (ст. 14 ЖК РФ, ч. 1):**

- учет муниципального жилищного фонда
- установление размера дохода и стоимости имущества членов семьи в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам соц. найма жилых помещений
- ведение учета нуждающихся граждан в жилых помещениях
- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда
- предоставление малоимущим гражданам жилых помещений по договорам соц. найма
- *перевод жилых помещений в нежилые и наоборот*
- *согласование переустройства и перепланировки жилых помещ.*
- *признание жилых помещений муниц. жилфонда непригодными для проживания*
- осуществления контроля использования и сохранности муниц. жилфонда, соотв.-я жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам
- *иные вопросы, отнесенные к компетенции органов МСУ*

Управление муниципальной жилищной собственностью

Объекты собственности:

- жилое помещение (изолированное помещение) является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (ст. 15 ЖК РФ)
 - 1) жилой дом (только состоящий из комнат и вспомогат. помещений, но не многоквартирный дом!), часть жилого дома
 - 2) квартира, часть квартиры
 - 3) комната (ст. 16 ЖК РФ)
- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади его помещений
Доля идеальна и следует судьбе права собственности на помещение (главная вещь и принадлежность)

Управление муниципальной жилищной собственностью

Многоквартирный дом как объект управления – осн. элементы:

- здание (вкл. констр. элементы здания, помещения, не явл-еся частями жилых или нежилых помещений, инж. сети и оборудование внутри здания)
- земельный участок, на котором распол. здание (вкл. элементы озеленения и благоустройства, иные объекты, распол. на з/у и предназн. для обслуж., экспл. и благоустройства дома)

Основные признаки многоквартирного дома:

- расположен на земельном участке,
- предназначен для пост. проживания граждан
- состоит из не < 2 помещений, принадл. разным собственникам,
- и общего имущества, принадл. всем собственникам вместе

не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания

более одного помещения в данном доме, в т.ч.

межквартирные

Управление муниципальной жилищной собственностью

лестничные площадки, лестницы, лифты,

Общее имущество в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 36 ЖК)
лифтовые и иные шахты,

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в

которых имеются

инженерные коммуникации, иное обслуживающее

более одного

помещения в данном доме оборудование, крыши,

ограждающие

несущие и ненесущие конструкции данного дома,

механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное

оборудование,

обслуживающее более одного помещения,

земельный участок, на

котором расположен дом, с элементами

озеленения и благоустрой-

Управление муниципальной жилищной собственностью

Муниципальная жилая собственность включает в себя:

- Муниципальные квартиры (предоставляются только нуждающимся и малообеспеченным на условиях социального найма)
- Доли в общей собственности пропорционально общей площади муниципальных квартир

Общее имущество не может находиться в индив. собственности, выступать предметом самост. гражданско-правовых сделок; никто не вправе распоряжаться им без согласия собственников помещений – участников общей долевой соб-ти

Управление муниципальной жилищной собственностью

Признаки общего имущества:

- не является частью самот. жилого или нежилого помещения, принадл. опр. собственнику,
- предназначено для обслуж. > 1 помещения в доме
Они должны присутствовать **ОДНОВРЕМЕННО** (пример лоджий)

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постанов. Правительства РФ от 13.08.06 г. №491

Примеры из судебной практики в части отнесения объектов к общему имуществу дома

Земельный участок (ст. 16 Вводного закона №189-ФЗ от 29.12.04г.)

- если сформирован до введения в действие ЖК и проведен гос. кадастровый учет - бесплатно переходит в общую долевую соб-ть
- в остальных случаях – по решению общего собрания соб-ков
любое уполном. лицо вправе обрат. в ОМСУ или ОГВ с заявлением о формировании з/у

Управление муниципальной жилищной собственностью

Общая долевая собственность на общее имущество в доме

Владение

Фактическое
обладание
имуществом

1. Осуществляется независимо от размера доли собственника.

**Пользовани
е**

Извлечение
полезных свойств
имущества

2. Без выдела в натуре своей доли

**Распоряже-
ние**

Определение
судьбы
имущества

1. Осуществляется по соглашению большинства собственников помещений.
2. Без права отчуждения отдельно от права собственности на помещение

Управление муниципальной жилищной собственностью

Расчет доли в общей долевой собственности:

$X = S$ помещения соб.-ника : S всех помещений (кр. общего имущ-ва)

Пример: $60 \text{ м}^2 : 3000 \text{ м}^2 = 0,02$ (доля этого собственника)

Расчет количества голосов на общем собрании:

Пример: в указ. доме всего 100 голосов – у этого соб-ка 2 голоса

Участие в расходах на содержание общего имущества:

$0,02$ (доля) $\times A$ (общие расходы на содержание) = $0,02A$

Особенности имеют коммунальные квартиры (общая долевая собственность на общее имущество квартиры! Однако – право преимущественной покупки на условиях продажи!)

Управление муниципальной жилищной собственностью

Обязанности собственника жилого помещения (п.п. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ):

- нести бремя содержания своего помещения и общего имущ. собственников помещений в многоквартирном доме (квартира) либо общего имущества собственников комнат (комната)
- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме

*до 1.01.07 необходимо было провести (как минимум - инициировать) собрания по выбору способа управления
до 1.05.08 - провести конкурсы по выбору управляющих организаций*

Управление муниципальной жилищной собственностью

Способы управления многоквартирным домом

- Непосредственное управление (ст. 164 ЖК) – договоры о содерж. и ремонте общего им-ва – все соб-ники по решению общего собрания (множ-сть лиц); коммунальные услуги – каждый соб-ник от своего имени; по довер.-ти м/б один предст-ль соб-ков
 - Управление через ТСЖ (ст. 135 ЖК) – ЮЛ, некоммерч. орг-я, объедин. соб-ков для управления домом, обесп. его эксплуатации и распор. общим им-вом в пределах, устан. зак-вом (св.50% соб-ков)
 - Управляющая организация (ст. 162 ЖК) – статус в ЖК не опр. (только п.2 пост. Прав-ва №75) – ЮЛ (коммерч?) /индив. предпр-ль
- Вопрос: возможна ли комбинация этих способов? Думаю, да.*

Выбор способа – собственники на общем собрании. М/б изменен в любое время решением о/с. Выбор обязателен для всех соб-ков! Если не выбрали до 1.01.07 – конкурс проводит ОМСУ до 1.05.08г.

Управление муниципальной жилищной собственностью

Договор управления многоквартирным домом

Ст. 162 ЖК – одна сторона (УО) по заданию др. стороны (соб-ков помещений, ТСЖ, ЖК, ЖСК, др.) в течение соглас. срока за плату обязуется оказ. Услуги и вып. Работы по надлеж. Содерж. И ремонту общего им-ва в доме, предост. Коммун. услуги соб-кам помещений и пользователям, осущ-ть иную деят-сть, напр. На достиж. Целей управления. Договор двусторонний, возмездный, консенсуальный, письм. Форма.

Сущ-ные условия договора – состав общего им-ва, перечень услуг и работ по его содерж. и ремонту и коммун. услуг, порядок опре-я цены договора и размера платы за разл. услуги, порядок осущ-ния контроля выполнения обяз-в УО

Многокв. дом не явл-ся самост. объектом жил. прав! Объекты - самост. жилые и нежилые помещ. и общее им-во дома. Поэтому объектом упр-я явл-ся именно общее им-во!

Управление муниципальной жилищной собственностью

Нормативные акты по вопросам управления жильем

1) Постановления Правительства РФ:

№75 «О порядке проведения ОМСУ открытого конкурса по отбору управляющей орг-ции для упр-ния многоквартир. домом» от 6.02.06

№491 «Об утв. Правил содержания общего им-ва в многоквартир. доме и Правил изменения размера платы...» от 13.08.06

№47 «Об утв. Положения о признании помещения жилым помещением, ж/п непригодным для проживания...» от 28.01.06

№306 «Об утв. Правил устан.-я нормативов потребления коммунальных услуг» от 23.05.06

№307 «О порядке предост. коммун. услуг гражданам» от 23.05.06

№710 «О внесении измен. в Правила ведения Единого гос. реестра прав на недвиж. им-во и сделок с ним» от 22.11.06 г.

Управление муниципальной жилищной собственностью

Нормативные акты по вопросам управления жильем

2) Разъяснения Минрегионразвития РФ:

12.10.06 «Об особ-тях устан-я размера платы за содерж. и ремонт ж/п и коммун. услуги в связи с принятием постан. Прав-ва №491»

20.12.06 «О передаче технич. документаци на многоквартирный дом»

20.12.06 «О сроках возникновения обязанности приступить у управлению многокв. домом»

3.05.07 «О разъяснении Правил предост. коммун. услуг гражданам ... в части закл.-я договоров между ресурсоснабж. орг-ми, исполнителями коммун. услуг и собственниками...»

29.11.07 «О заключении договоров исполнителей коммунальных услуг с ресурсоснабж. орг-ями»

3) Разъяснения и письма иных уполном. органов гос. власти

17.05.06 «О порядке налогообл. зем. налогом земель, занятых многокв. домами» - письмо Минфина РФ

...