**Преподаватель Григорьева Л.И.**

**ЮПБоз-17 ДИСЦИПЛИНА«ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»**

**Лекция № 4 (04.11.2020)**

**Тема 4. Многоквартирные дома.**

 **ЗАДАНИЕ: Составить конспект по данной теме. При составлении конспекта постарайтесь раскрыть положения:**
 Понятие «многоквартирный дом». Общее имущество многоквартирного дома.
 Способы управления многоквартирными домами. Порядок выбора способа управления. Товарищества собственников жилья: порядок создания и деятельности. Права и обязанности членов ТСЖ. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.
 Управление многоквартирным домом управляющей организацией. Правовой статус управляющей организации. Договор с управляющей организацией: правовая природа, порядок заключения, существенные условия. Права и обязанности сторон договора об управлении многоквартирным домом. Управление общим имуществом многоквартирного дома специализированным кооперативом. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
Правовое регулирование отношений по оплате жилья и коммунальных услуг. Структура платы за жилое помещение. Размер платы за жилое помещение, порядок ее внесения.
Понятие и виды коммунальных услуг. Порядок определения размера и внесения платы за коммунальные услуги. Субсидии и компенсация расходов на оплату жилья и коммунальных услуг.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ИЗУЧЕНИЮ ТЕМЫ**

 Тема об управлении общим имуществом многоквартирного дома включает в себя характеристику понятия «общее имущество многоквартирного дома», выявление его соотношения с понятием «многоквартирный дом».
 При подготовке рассматриваемой темы рекомендуется изучить Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680). Данное Постановление необходимо использовать и при подготовке вопросов по теме об оплате жилья и коммунальных услуг.
 В рамках темы об управлении общим имуществом многоквартирного дома изучается также порядок созыва и проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, компетенция такого собрания, порядок принятия решений и доведения их до сведения собственников.
 Характеристика способов управления общим имуществом многоквартирного дома предполагает раскрытия особенностей данного способа управления, документов, оформляющих права и обязанностей субъекта управления и собственников. Кроме того, следует изучить порядок избрания способа управления, полномочия органов местного самоуправления по содействию собственникам избранию определенного способа управления, а также выбору управляющей организации, если собственники в установленные сроки не реализовали свое право. Для раскрытия последнего вопроса следует ознакомиться с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (РГ от 22.02.2006 г. № 37).
 Также рекомендуется изучить нормативные акты субъектов РФ, регулирующие вопросы, связанные с организацией управления многоквартирными домами.
Жилищный кодекс регулирует лишь общие вопросы оплаты жилья и коммунальных услуг. Более подробно отношения по оплате жилья и коммунальных услуг регулируются специальным законодательством. В частности, ФЗ от 30.12.2004 г. «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 36), Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501), Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (СЗ РФ. 2006. № 22. Ст. 2338).
 При рассмотрении вопросов об оплате жилья следует определить, из чего состоит плата за наем, кем и в каком порядке она устанавливается, порядок внесения платы.
 При изучении вопроса об оплате коммунальных услуг необходимо определить, какие услуги относятся к коммунальным, в каком порядке и кем устанавливается плата за эти услуги, каким образом и в какие сроки они оплачиваются.
 Также следует изучить условия и порядок предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

**Практическое занятие № 4 (04.11.2020)**

**Тема 4. Многоквартирные дома**

**Задание 1. Уметь раскрыть следующие положения:**

1. Выбор способа управления многоквартирным жилым домом.
2. Совет многоквартирного жилого дома.
3. Понятие договора на управление многоквартирным жилым домом.
4. Управление многоквартирным жилым домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.
5. Непосредственное управление многоквартирным жилым домом.
6. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирным жилым домом.

**ЗАДАНИЕ 2. Решить задачи**

**Задача 1.**

 Предприниматель Петров в подвале  многоквартирного дома, в котором  он проживал, открыл тренажерный зал. Каждый вечер устраивал там шумные тренировки, чем мешал иным жителям  данного дома. На просьбу жильцов  дома закрыть зал Петров отвечал, что получил разрешение в ЖЭКе и поэтому закрывать его не собирается. Правомерны ли действия Петрова?

Разрешите ситуацию.

**Задача 2.**
 В 2000 г. Анастасия Анохина, проживающая со своим сыном Василием, 15 лет, инвалидом по зрению, в г. Москве, приватизировала свою двухкомнатную квартиру. В 2003 г. она вышла на пенсию по инвалидности. В 2005 г. пенсии Анохиной не стало хватать на оплату квартиры в связи с ее повышением. Сын ее не мог зарабатывать деньги. С учетом этих обстоятельств она решила оформить жилищную субсидию.
 Анохина, обратившаяся за консультацией к адвокату с вопросом: «Какие документы необходимо предоставить для оформления субсидии на оплату жилищных и коммунальных услуг?», получила не только квалифицированный ответ на свой вопрос, но и совет. Адвокат посоветовал вместо оформления субсидии сдавать в поднаем одну из комнат в ее квартире. При этом он сообщил ей порядок и правила оформления договора поднайма.
 Через три месяца после оформления субсидии в муниципальном отделе жилищных субсидий Анохина решила сдать одну комнату Веронике Внуковой по договору поднайма на один год. После оформления данного договора Анохина перестала получать субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг.

**Вопросы к задаче**
1. Какие документы Анохина, как собственница квартиры, должна была предоставить в муниципальный отдел оформления субсидий на оплату жилищных и коммунальных услуг?
2. Какие документы Анохина должна была оформить в Едином центре обслуживания населения для заключения договора поднайма жилого помещения с Внуковой?
3. Обоснованно ли муниципальный отдел жилищных субсидий перестал выплачивать Анохиной субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг?

**Выполненное практическое задание отправить на электронную почту:** **grigorie.vlad@yandex.ru**