

Общие положения

1. Вопрос: На чем основывается жилищное законодательство?

Ответ: Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее — жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее — жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (ч. 1 ст. 1 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ — далее ЖК РФ).

2. Вопрос: Перечислите виды жилищного фонда в зависимости от формы собственности.

Ответ: В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

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

2) 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) муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (ч. 2 ст. 1 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ — далее ЖК РФ).

3. Вопрос: Что такое государственный жилищный надзор?

Ответ: Под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных жилищным законодательством, в том числе по использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, законодательством Российской Федерации об энергосбережении

и о повышении энергетической эффективности (далее – обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности (ч. 1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ).

4. Вопрос: Какие органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе осуществлять государственный жилищный надзор?

Ответ: Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) (далее – органы государственного жилищного надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ).

5. Вопрос: Каким образом осуществляются проверки органами государственного жилищного надзора, какими полномочиями наделены эти органы?

Ответ: Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, порядка предоставления коммунальных услуг, требований к осуществлению оценки соответствия жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

- 1) запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;
- 2) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного жилищного надзора о назначении проверки посещать территории

и расположенные на них многоквартирные дома, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследования, а также исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, а по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членом правления товарищества, правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее — управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения;

3) выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

4) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

5) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

Органы государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

(ч. 4–6 ст. 20 Жилищного кодекса РФ в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ).

6. Вопрос: Каковы права и обязанности собственника жилого помещения в многоквартирном доме?

Ответ: Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании *договора* найма, *договора* безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании *договора* аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским *законодательством*, Жилищным кодексом РФ.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, *правила* пользования жилыми помещениями, а также *правила* содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

(Ст. 30, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

7. Вопрос: Что относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. (ч. 1, ст. 36, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

8. Вопрос: Кому в многоквартирном доме принадлежит общее имущество?

Ответ: Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (ч. 1 ст. 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

9. Вопрос: Кому в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в случае, если домом управляет товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ)?

Ответ: Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности независимо от способа управления многоквартирным домом, в том числе и при управлении домом ТСЖ. (ч. 1 ст. 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

10. Вопрос: Что является органом управления многоквартирным домом?

Ответ: Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 44 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

11. Вопрос: К чьей компетенции относится принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом?

Ответ: Принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 4 ч. 2 ст. 44 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

12. Вопрос: Назовите вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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

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

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

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

5) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

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

(ч. 2, ст. 44, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

13. Вопрос: При каком условии общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум)?

Ответ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

(ч. 3 ст. 45, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

14. Вопрос: Возможно ли проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии кворума?

Ответ: Нет. При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 3 ст. 45, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

15. Вопрос: С какой минимальной периодичностью собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 1 ст. 45, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

16. Вопрос: Возможно ли проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме чаще, чем один раз в год?

Ответ: Да. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. (ч. 2 ст. 45, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

17. Вопрос: Кто может быть инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть любой из собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 2 ст. 45, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

18. Вопрос: В какой срок инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен оповестить собственников помещений о проведении такого собрания?

Ответ: Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. (ч. 4 ст. 45, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

19. Вопрос: Кто вправе голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. (ч. 1 ст. 48, «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

20. Вопрос: Каким количеством голосов обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений?

Ответ: Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности