|  |  |
| --- | --- |
| Вопрос | Ответ |
| Проблема такая. Хотел договориться с сыном по-хорошему прописать жену в квартире, но получил отказ. Хотя сын сам не живет со мной уже почти 10 лет. Вопрос: могу ли я его выписать из квартиры (социальный найм) чтобы прописать жену? | В соответствии со ст. 71 Жилищного кодекса РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма. Согласно ч. 3 ст. 83 Жилищного кодекса РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Поскольку Ваш сын уже длительное время не проживает в квартире, Вы вправе потребовать в судебном порядке признать его утратившим право на жилое помещение. При рассмотрении дела суд должен будет выяснить, по какой причине ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд постоянный или временный характер, есть ли в квартире его вещи, не был ли его выезд следствием конфликта, чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением, приобрел ли ответчик право пользования другим помещением, оплачивает ли он коммунальные услуги. Таким образом, для получения положительного решения суда, Вам нужно будет доказать, что ответчик уже давно добровольно выехал из квартиры, забрал свои вещи, никаких препятствий Вы ему не чинили, коммунальные услуги он не оплачивает. Вам обязательно потребуется привести в суд свидетелей, которые часто бывают у Вас дома и смогут подтвердить, что ответчик в квартире не бывает и его вещей там нет. После снятия сына с регистрации Вы сможете зарегистрировать в квартире жену. |
| Подскажите, пожалуйста. Мы с мужем в разводе, наш 7 летний ребенок прописан в квартире мужа, где собственником является его мать. Имею ли я право проживать вместе с ребенком в этой квартире. Спасибо! | . В соответствии с ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию. Таким образом, Вы можете только просить суд сохранить за Вами право пользования жилым помещением на определенный срок. Положительных решений судов о признании за матерями прав пользования жилыми помещениями, в которых зарегистрированы их несовершеннолетние дети, нет. |
| . Я индивидуальный предприниматель, могу ли я в своей квартире развернуть деятельность своего ИП? | . В соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Отметим, что не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных ст. 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях". Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Поэтому, если Ваша деятельность не будет нарушать установленные законодательством правила и нормы, то Вы вправе использовать свое жилое помещение для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности. |
| Что такое жилищный фонд и каким он бывает по формам собственности? | . Согласно ст. 19 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. 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. |
| В каком случае мне могут отказать в переводе жилого помещения в нежилое помещение? | . В соответствии со ст. 24 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение допускается в случае: 1) непредставления документов, указанных в ст. 23 ЖК РФ, обязанность по представлению которых возложена на заявителя; 1.1) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение в соответствии с ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 ЖК РФ, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления; 2) представления документов в ненадлежащий орган; 3) несоблюдения условий перевода помещения, предусмотренных статьей 22 ЖК РФ; 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства. Отметим, что решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, указанные выше. |
| Какие документы нужно подготовить для перевода нежилого помещения в жилое помещение? | . В соответствии со ст. 23 Жилищного кодекса РФ для перевода нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет: 1) заявление о переводе помещения; 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения); 6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение; 7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение. |
| Чем отличается переустройство от перепланировки помещения? | . Ст. 25 Жилищного кодекса РФ дает четкие определения указанным Вами понятиям: Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (например, замена батареи, перенос ванной из одной части санузла в другой.). Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации. Такие действия требуют согласования, так как зачастую затрагиваются несущие конструкции, способные повлиять на целостность сооружения (например, перенос перегородок, демонтаж перегородок, возведение перегородок, формирование новых дверных проемов или перенос старых, объединение комнат и так далее.). |
| Какие я имею права и обязанности как собственник жилого помещения? | . На основании ст. 30 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) 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 ЖК 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, а также ЖК 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. Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов. |
| . Подскажите, кто является членами семьи собственника жилого помещения? | . В соответствии со ст. 31 Жилищного кодекса РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане также могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Более подробно называет членов семьи Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", где говорится о том, что членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (ст. 10 Семейного кодекса РФ, далее - СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки; членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (ст.55 Гражданского процессуального кодекса РФ). При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства. |
| Возник спор по поводу жилого помещения. Не могли бы вы разъяснить, ссылаясь на нормы права, что относится к жилому помещению? | . в соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. |
| Хочу осуществить перевод жилого помещения в нежилое помещение. Скажите, каким органом осуществляется такой перевод? | . В соответствии со ст. 23 Жилищного кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. |
| Мы планируем провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Скажите, в каких формах можно провести такое собрание, чтобы оно было не фиктивным? | . Согласно ст. 44.1 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством: 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование); 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса РФ); 3) очно-заочного голосования. |
| Мы с семьей планируем переезжать в другой город (из Нижнего Новгорода в Иваново). Здесь мы стоим на учете в качестве нуждающихся. Хотелось бы знать случаи, когда граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях. | . Согласно ст. 56 Жилищного кодекса РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае: 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета; 2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма; 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя; 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения; 5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка (кроме садового земельного участка) для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей, а также иных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации; 6) выявления в представленных документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет. |
| Хочу заключить договор социального найма. В какой форме он обычно заключается? | . В соответствии со ст. 63 Жилищного кодекса РФ договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Отмечу, что типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации. |
| У нас в доме есть Правление жилищного кооператива. Скажите, кто в него обычно входит? | . В соответствии со ст. 118 Жилищного кодекса РФ Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Отмечу, что Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции). |
| У нас постоянно в доме собирают деньги на капремонт. Вот я хотела бы знать, что входит в перечень работ и услуг по капитальному ремонту в многоквартирном доме? | . В соответствии со ст. 166 Жилищного кодекса РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента многоквартирного дома. Отмечу, что работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства. |
| Как определяет Российское законодательство съемную комнату? | . В соответствии со ст. 21 Жилищного кодекса РФ страхование жилых помещений может осуществляться в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений. |
| Для чего страхуют жилое помещение? | . В соответствии со ст. 21 Жилищного кодекса РФ страхование жилых помещений может осуществляться в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений. |
| Хочу перевести свою квартиру в нежилое помещение (я живу в многоквартирном доме). Подскажите, это возможно? | . В соответствии со ст. 22 Жилищного кодекса РФ перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Таким образом, если у Вас будут соблюдены вышеуказанные условия, то Вы вправе перевести свою квартиру в нежилое помещение. |
| Мне в устной форме сказали, что я не имею права перевести жилое помещение в нежилое, но все равно я написала заявление на перевод дома, через сколько дней я получу в письменной форме решение об отказе в переводе? | . В соответствии со ст. 24 Жилищного кодекса РФ решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. |
| Мой друг живет в многоквартирном доме, ему жена сказала сделать в квартире переустройство, подскажите, пожалуйста, что такое вообще переустройство? | . В соответствии со ст. 24 Жилищного кодекса РФ переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. В п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, в качестве синонима переустройства использован термин "переоборудование жилых помещений". Оно может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. |
| Что представляет собой перепланировка помещения? | . В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса РФ перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" относит к работам по перепланировке жилых помещений перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров. |
| Какое имущество принадлежит собственникам комнат в коммунальной квартире? | . В соответствии со ст. 41 Жилищного кодекса РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки. |
| Что не вправе делать собственник комнаты в коммунальной квартире? | . В соответствии со ст. 42 Жилищного кодекса РФ собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату. |
| Кто должен содержать общее имущество комнат в коммунальной квартире? | . В соответствии со ст. 43 Жилищного кодекса РФ собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника. |
| Что относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? | . В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) 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, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; 1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете; 1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации; 1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства; 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме; 2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; 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; 3.1) 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 представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания; 3.2) принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом; 3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; 3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы; 3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК РФ; 4) выбор способа управления многоквартирным домом; 4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; 4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; 4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; 4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами; 4.5) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение; 5) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. |
| Что должно быть указано в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? | . В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование); 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; 4) повестка дня данного собрания; 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. |
| Сколько дней составляет продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы? | . В соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания. |
| Какие сведения должен указать Администратор общего собрания в системе при голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? | . В соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа с момента получения такого решения. |
| В течение какого времени решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещаются в системе? | . В соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования. |
| Хранятся ли в системе протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня? | . В соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сформированные с использованием системы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, электронные образы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе. |
| Кому не предоставляются жилые помещения по договорам социального найма? | . В соответствии со ст. 49 Жилищного кодекса РФ жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное. |
| Кто является гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма? | . В соответствии со ст. 51 Жилищного кодекса РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются: 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения; 2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы; 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям; 4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника 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, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. |
| В каких случаях допускается отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях? | . В соответствии со ст. 54 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если: 1) не представлены документы, обязанность по представлению которых возложена на заявителя; 1.1) ответ органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе, за исключением случаев, если отсутствие таких запрашиваемых документа или информации в распоряжении таких органов или организаций подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях; 2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях; 3) не истек предусмотренный статьей 53 ЖК РФ срок. |
| Через какое время гражданин получит решение об отказе в принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях? | . В соответствии со ст. 54 Жилищного кодекса РФ решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке. |
| Скажите пожалуйста, кому предоставляются жилые помещения по договорам социального найма вне очереди? | . В соответствии со ст. 57 Жилищного кодекса РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются: 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат; 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ перечне. |
| Сколько действует договор социального найма жилого помещения? | . В соответствии со ст. 60 Жилищного кодекса РФ договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. |
| где-нибудь в Российском законодательстве говорится, что такое квартира? Что это? | . В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. |
| Мой сосед хочет перевести свой дом в нежилое помещение для осуществления религиозной деятельности. Подскажите, он может это сделать? | . В соответствии со ст. 22 Жилищного кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается. |
| что может быть предметом договора социального найма жилого помещения? | . В соответствии со ст. 62 Жилищного кодекса РФ предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. |
| каким органом утверждается типовой договор социального найма жилого помещения? | . Согласно ст. 63 Жилищного кодекса РФ типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации. |
| я имею право собственности на жилое помещение по договору социального найма, мое право через 2 месяца перейдет к другому человеку, подскажите, этот переход прав повлечет за собой расторжение или изменение условий договора? | . Согласно ст. 64 Жилищного кодекса РФ переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения. Таким образом, переход прав не повлечет за собой расторжение или изменение условий договора. |
| какие обязанности несет наниматель жилого помещения по договору социального найма? | . Согласно ст. 67 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан: 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ; 2) обеспечивать сохранность жилого помещения; 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; 4) проводить текущий ремонт жилого помещения; 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги; 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма. 7) иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма. |
| Кто относится к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма? | . В соответствии со ст. 69 Жилищного кодекса РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. |
| Несут ли какую-то ответственность по обязательствам договора социального найма члены семьи нанимателя? | Добрый день, да! В соответствии со ст. 69 Жилищного кодекса РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. |
| должны ли мы, как наниматели, при составлении договора социального найма указать членов семьи? | Добрый день, да! В соответствии со ст. 69 Жилищного кодекса РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. |
| мои соседи развелись, но пока продолжают проживать вместе в квартире, полученной по договору социального найма, жена является нанимателем по этому договору. Муж уже как 2 месяца не участвует в оплате ЖКХ и прочих делах по дому. Вопрос: должен ли этот муж исполнять договор социального найма, т.к. он живет в этой квартире, или на него уже эти обязанности не распространяются? | . Статья 69 Жилищного кодекса РФ говорит о том, что даже если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Таким образом, указанный Вами мужчина обязан исполнять обязательства, предусмотренные договором социального найма. |
| Если я захочу вселить в квартиру, в которой я проживаю по договору социального найма, моего нового мужа в качестве члена семьи, повлечет ли это изменение договора? | Добрый день, да! В соответствии со ст. 70 Жилищного кодекса РФ вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя. |
| мы с семьей живем в квартире по договору социального найма жилого помещения. Муж устроился на работу, где у него возникают частые командировки. Я хотела бы узнать, эти командировки не повлекут ли изменение его прав и обязанностей по договору социального найма? | Добрый день, нет! В соответствии со ст. 71 Жилищного кодекса РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма. |
| Мы проживаем в квартире по договору социального найма, наши знакомые тоже, и мы хотим поменяться квартирами с ними, поскольку есть масса причин, по которым нам всем это выгодно и удобно. Подскажите, разрешен ли такой обмен законодательством РФ? | . В соответствии со ст. 72 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Однако необходимо узнать, нет ли условий препятствующих такому обмену (ст. 73 Жилищного кодекса РФ). |
| что это за условия? | . Статья 73 Жилищного кодекса РФ указывает следующее. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если: 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения; 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке; 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания; 4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях; 5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме; 6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ перечне. |
| мои знакомые осуществили обмен квартирами, которые они получили по договорам социального найма, а теперь встал вопрос о том, что такая сделка может быть признана недействительной. Подскажите, если все-таки сделка будет признана недействительной, то что будет с квартирами? | . В соответствии со ст. 75 Жилищного кодекса РФ обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена. |
| По договору социального поднайма нужно что-то будет платить? | . В соответствии со ст. 78 Жилищного кодекса РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным, то есть платить нужно. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения. |
| моя соседка хочет поселить в своей квартире временных жильцов, скажите, на какой срок они могут у нее поселиться? | . Статья 80 Жилищного кодекса РФ указывает, что срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд. |
| в каких случаях расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя будет происходит через суд? | . В соответствии со ст. 83 Жилищного кодекса РФ расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае: 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; 4) использования жилого помещения не по назначению. |
| Моя подруга с семьей жили в квартире по договору социального найма. Их сейчас выселяют, сказали, что предоставят другую благоустроенную квартиру, я, в связи с этим хотела узнать, в каких случаях людям предоставляют жилое помещение при выселении из собственного жилья? | . В соответствии со ст. 85 Жилищного кодекса РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если: 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; 1.1) жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд; 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; 3) жилое помещение признано непригодным для проживания; 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления; 5) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности». |
| В каких случаях может быть расторгнут договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма? | . В соответствии со ст. 79 Жилищного кодекса РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут: 1) по соглашению сторон; 2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения. |
| На что имеет право наниматель жилого помещения по договору социального найма? | . Согласно ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке: 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц; 2) сдавать жилое помещение в поднаем; 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов; 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения; 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных выше прав может иметь иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами и договором социального найма. |
| мои знакомые хотят заключить договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Скажите, на какой срок он обычно заключается? | Здравствуйте. Согласно ст. 77 Жилищного кодекса РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год. |
| в какой форме обычно заключается договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма? | . В соответствии со ст. 77 Жилищного кодекса РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения. |
| В каких случаях договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут? | . В соответствии со ст. 79 Жилищного кодекса РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут: 1) по соглашению сторон; 2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения. |
| Здравствуйте, я в 2019 году заключила договор поднайма жилого помещения. Договор закончился, а этот поднаниматель отказывается выселяться, я заключать с ним договор еще раз не буду! Его вообще возможно выселить?? | Добрый день, да его можно выселить! В соответствии со ст. 79 Жилищного кодекса РФ если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами. Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора - инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за 3 месяца. |
| Для чего предназначены жилые помещения маневренного фонда? | . Согласно ст. 95 Жилищного кодекса РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания: 1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма; 2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными; 3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств; 3.1) граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; 4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством. |
| должны ли в договоре найма специализированного жилого помещения указываться члены семьи нанимателя? | . Согласно ст. 100 Жилищного кодекса РФ в договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя. |
| Моя бабушка хочет подать заявление, чтобы без ее согласия не совершались сделки с ее недвижимостью! Как это сделать? И могу ли я сама это сделать? | В соответствии с ч. 1 ст. 36 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" для того, чтобы сделать невозможным государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя, лицо, указанное в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника объекта недвижимости, обращается с заявлением о невозможности регистрации в Управление Росреестра. С таким заявлением можно обратиться в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. В срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о заявлении о невозможности регистрации. |
| На моем земельном участке находится дом, он оформлен, но, к сожалению, непригоден для проживания (разрушен), будем сносить. Какие мои действия? | Действующее законодательство предусматривает снятие объектов недвижимости с кадастрового учета при их гибели или уничтожении (Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Статья 70. Особенность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях) Для этого необходимо обратиться в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг региона, на территории которого расположен соответствующий объект недвижимости, со следующими документами: 1) заявление о снятии с учета объекта недвижимости. Такое заявление вправе представить собственник здания или собственник земельного участка, на котором был расположен дом, либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности.  2) правоустанавливающие документы на объект недвижимости, подлежащий снятию с кадастрового учета (только в случае, если права на разрушенный объект возникли до 01 января1998 г. и не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним); 3) документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя; 4) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Такой акт обследования составляется кадастровым инженером по результатам осмотра разрушенного дома. Форма акта обследования и требования к его подготовке утверждены приказом минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 г. № 627. В результате проведения учетных действий заявителю или его представителю будет выдана кадастровая выписка об объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования объекта недвижимости. Снятие с кадастрового учета объекта недвижимости осуществляется бесплатно в срок не более 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов органом кадастрового учета. |
| После погашения ипотеки банк выдал нам на руки закладную. Как теперь нам снять обременение в Росреестре? | В соответствии с ч. 1 ст. 25 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) Вы можете обратиться в любое отделение многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме. Если иное не предусмотрено Федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав. В соответствии с ч. 1 ст. 25 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) Вы можете обратиться в любое отделение многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме. Если иное не предусмотрено Федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав. В соответствии с ч. 1 ст. 25 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) Вы можете обратиться в любое отделение многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме. Если иное не предусмотрено Федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав. |
| Приставы наложили арест на мою квартиру, на данный момент все долги закрыты, пристав сказал что все документы отправлены и арест снят! В течении какого времени снимается арест? И как я могу сама проверить это? | В соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав осуществляется в срок три рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста. Вы можете самостоятельно проверить данную информацию, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - выписка), обратившись в любой многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, либо запросив выписку в электронном виде через сайт Росреестра. Также Вы можете посмотреть информацию на сайте Росреестра в режиме online. |
| У меня есть доля в квартире, я хочу подарить ее сестре. Мне нужно обращаться к нотариусу? Или можно самой составить такой договор? | В соответствии с ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Таким образом, договор дарения доли в квартире Вы составляете и удостоверяете у нотариуса. |
| Можно ли использовать материнский капитал для покупки комнаты? | Да, это возможно. В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения. |
| Хочу потратить материнский капитал на улучшение жилищных условий. Нужно обязательно использовать весь сразу или можно частями? | В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского (семейного) капитала по улучшению жилищных условий, и использовать его в полном объеме или по частям. |
| Должен ли я платить за капремонт, если квартира не приватизирована. | Нет, платить взносы на капитальный ремонт, если квартира не приватизирована, Вы не должны. Так как платят только собственники, в соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации. |
| Живу в многоквартирном доме. Один из жильцов занял место во дворе для парковки своего автомобиля, установив столбики с цепью. Имеет ли он на это право? | Если правомерность обустройства индивидуального парковочного места не подтверждается документально, то такие действия являются самовольным захватом придомовой территории и нарушают законные права остальных собственников общего имущества, следовательно, имеются основания для обращения в суд с требованием устранения указанных нарушений (статья 304, 305 Гражданского кодекса РФ). Согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ при покупке квартиры человек автоматически приобретает и земельный участок, на котором находится многоквартирный дом. Под ним подразумевается не только площадь, расположенная непосредственно под домом. Сюда входят и элементы благоустройства (газоны, стоянки, дорожки для ходьбы и пр.). Право общей долевой собственности распространяется на всех владельцев жилья. Поэтому личная парковка во дворе многоквартирного дома не может считаться законной. Оставлять автомобили на прилегающей территории закон не запрещает. Однако занимать какую-то конкретную площадь при этом нельзя. |
| Кто имеет право на субсидию? | Субсидия – это материальная помощь от государства некоторым категориям граждан по оплате коммунальных услуг. Правом на субсидии обладают те граждане, у которых доля затрат на оплату услуг ЖКХ в общей сумме доход семьи превышает установленный по региону предел. В соответствии со ст. 159 Жилищного кодекса РФ право на субсидии имеют следующие категории граждан: пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда; члены жилищных кооперативов; собственники жилых помещений. Также субсидии положены малоимущим. К такой категории граждан относятся люди, у которых среднемесячный доход на 1 члена семьи ниже прожиточного минимума по региону. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. |
| Сын поступил в ВУЗ в областном городе на очную форму. У ВУЗа есть общежитие. Как получить комнату в нем? Ребенок инвалид 2 группы. | В соответствии с ч. 1 ст. 94 Жилищного кодекса РФ, жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Жилые помещения в общежитиях, при наличии соответствующего жилищного фонда у этих организаций, предоставляются нуждающимся в жилых помещениях в общежитиях обучающимся по основным образовательным программам среднего профессионального и высшего образования по очной форме обучения (ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»).  Порядок и очередность предоставления мест студентам устанавливается локальным нормативным актом ВУЗа.  Вашему сыну должны вне очереди предоставить место, так как он является инвалидом II группы (в соответствии с ч. 2 ст. 39 Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»). |
| Наш дом планируют признать аварийным и снести. У нас квартира муниципальная, стоит ли ее приватизировать? И в чем разница приватизированной квартиры в таком доме от муниципальной? | В соответствии со ст. 4 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, не подлежат приватизации. Поэтому, если Вы захотите приватизировать квартиру, нужно это сделать до признания дома аварийным. В соответствии со ст. 86 Жилищного кодекса РФ в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. В одних случаях стоящим в очереди на улучшение жилищных условий гражданам сразу предоставляется квартира в соответствии с нормативами. В других случаях сначала предоставляется равноценная снесённой жилплощадь. В последствии граждане получают возможность получить большую квартиру в порядке очереди на жильё. Та же норма действует и для собственников приватизированных квартир. Отличие в том, что за приватизированную квартиру можно получить денежную компенсацию, равную рыночной стоимости недвижимости в регионе. Так же плюсом процедуры является возможность распоряжаться квартирой по собственному усмотрению. Но за собственную квартиру придётся платить немаленький налог, взносы на капремонт и оплату содержания общего имущества многоквартирного дома. При сносе дома у граждан будет отсутствовать возможность улучшения жилищных условий. |
| Я живу на первом этаже многоквартирного дома. Почему я должна платить за лифт? | В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ лифт относится к общему имуществу дома. Поэтому оплачивать содержание и ремонт должны все без исключения жильцы, вне зависимости от того, на каком этаже они живут. |
| Подскажите, пожалуйста, на какое время могут отключать холодную воду в многоквартирном доме? | В соответствии с Приложением № 1 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84\*) |
| Моя мама прописана в квартире, которая находится в моей собственности по договору купли-продажи. С мамой у меня плохие отношения. Если я подарю квартиру своему несовершеннолетнему ребенку, то будет ли бабушка считаться членом семьи моего ребенка? Сейчас, в результате невозможности совместного проживания с ней ни я, ни мой ребенок, фактически не проживали в квартире (несмотря на то, что я собственник и зарегистрирована в своей квартире). И можно ли будет впоследствии выселить ее по суду? У нее есть своя квартира, но она принципиально не хочет выписаться и переехать. | На основании ч. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Таким образом, бабушка не будет считаться членом семьи внука. Можно обратиться в суд и прекратить право пользования квартирой. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи, на основании ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). То есть семейные отношения могут быть прекращены и между лицами, являющимися родственниками. |
| Сколько метров должно приходиться на человека в квартире, которая находится в собственности, чтобы встать на очередь как нуждающиеся в Нижнем Новгороде? | Для постановки на учет нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с ч. 3 ст. 52 Жилищного кодекса РФ Вам необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту постоянной регистрации.  В соответствии с ч. 2 ст. 52 Жилищного кодекса РФ нуждающимися в жилых помещениях признаются наниматели или собственники жилых помещений, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.  На территории города Нижнего Новгорода Постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода и Нижегородской области от 16 марта 2005 г. № 14 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения в городе Нижнем Новгороде» установлена учетная норма площади жилого помещения в целях принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях в размере 10 кв.м общей площади на одного человека для проживающих в отдельных квартирах. |
| Имею ли я право на получение жилищного сертификата в рамках реализации ведомственной целевой программы "Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг", если я уволен из МЧС по предельному возрасту? Федеральный стаж 15 лет. Признан малоимущим и поставлен на очередь органами местного самоуправления на соц. жильё. | Если Вы были уволены по предельному возрасту, то Вы имеете право на получение социальной выплаты, удостоверяемой сертификатом, при стаже 15 лет, в соответствии с п. 5 главы I Постановления Правительства РФ от 21 марта 2006 г. № 153 "Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы "Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" |
| Я продаю квартиру в Нижнем Новгороде, являюсь единственным собственником квартиры. Покупают квартиру за материнский капитал, покупатель имеет двух несовершеннолетних детей. В нашем случае нужен ли при сделке купли продажи нотариус? | В соответствии с Федеральным закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» если Вы единственный собственник и продаете свою квартиру, то нотариус не требуется. |
| На придомовой территории находится большое аварийное дерево. Администрация города признала факт угрозы от падения дерева и дала добро на удаление его. Но чтобы совершить это, нужно получить порубочный билет. Кто должен идти за билетом? Жители дома или управляющая компания? | За оформлением и получением порубочного билета должна обращаться Управляющая компания, которая и должна осуществить рубку дерева, которое несет угрозу жизни и здоровья людей, так как она должна нести ответственность в соответствии с заключенным договором управления за надлежащее состояние дома и его придомовой территории  В силу ст. 161 Жилищного кодекса РФ свою обязанность по содержанию общего имущества собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах реализуют посредством управления многоквартирным домом, которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.  Управляющая компания будет нести ответственность, если это дерево упадет. |
| . У меня в собственности есть квартира в 5-этажном доме. Есть заключение о признании дома аварийным и подлежащим сносу. Администрация предлагает мне только денежную компенсацию, квадраты мне не положены так как я на сегодняшний день имею другую собственность и проживаю в ней, с их слов, я не остро нуждающаяся и мне положена только денежная компенсация. А мне нужны квадраты для внука, который планирует жениться. Подскажите что мне положено? | В данной ситуации решение администрацией принято верно. Если бы внук хотя бы был прописан в квартире дома, признанного аварийным еще до признания его таковым, то он мог бы получить свои метры. Сейчас Вы можете рассчитывать только на компенсацию. В случае, если бы Вы занимали квартиру по договору социального найма, то в соответствии со ст. 89 Жилищного кодекса РФ Вы имели бы право на получение жилья равнозначной площади. Однако, так как квартира Вами приватизирована, в случае признания дома аварийным Вам полагается только компенсация. |
| У моей бабушки в квартире сорвало кран холодной воды, затопило два этажа. Кран находиться в туалетной комнате на трубе, которая приварена от стояка и ведет в ванную. Слесаря в итоге отключили воду и заменили кран, но теперь УК обвиняет маму в аварии и предлагает возместить ущерб жильцам. Правомерно ли это, кто несет ответственность за данный порыв? | Требования Управляющей компании не правомерны. В соответствии с п. 5 гл. I постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Таким образом, зона ответственности Управляющей компании до запорного крана в Вашей квартире (включая сам кран). |
| Есть социальная квартира. Прописано 7 человек. Хотим приватизировать, но не все согласны. Что можно сделать? | В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 4 июля 1991 г. (ред. 20 декабря 2017г.) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», для приватизации необходимо письменное согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи. Отказ от участия в приватизации оформляется у нотариуса. Поэтому необходимо получить согласие всех проживающих на заключение договора приватизации, либо тем, кто не хочет участвовать в приватизации необходимо написать отказ от участия в приватизации. В случае отказа от участия в приватизации те, кто заявил отказ приобретают право проживания в квартире бессрочно, то есть пожизненно. |
| Я не проживаю в своей квартире, приезжаю на выходные, живу в другом месте, прошу сделать перерасчет за воду и канализацию, так как не пользуюсь. Правомерно ли мне отказывают, ссылаясь на то, что должны быть счетчики? | Отказ не правомерен. Так как в соответствии с п. 86 гл. VIII постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (ред. от 29 июня 2020 г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном настоящими Правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений. |
| Можно ли подарить доли родителям (1/4+1/4) в общедолевой собственности в квартире дочери, у которой доля в этой квартире 2/4 по простому договору без нотариального заверения? | В соответствии с изменениями в ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. 31 июля 2020 г.) в случае с отчуждением одной доли нотариальное удостоверение все еще необходимо. Исключение составляет отчуждение долей одновременно всеми участниками долевой собственности. Таким образом, в Вашем случае договор должен заверяться нотариально. |
| Нахожусь сейчас в Италии, выехать в Россию не могу из за карантина. Нужно вступить в наследство и оформить документы. Могу ли я заверить в консульстве доверенность на дочь? | Да, Вы можете заверить в консульстве доверенность на Вашу дочь. Вы можете обратиться и оформить доверенность в Российском консульстве. В соответствии со ст. 26 Федерального закона от 05 июля 2010 г. № 154-ФЗ «Консульский устав Российской Федерации» консульское должностное лицо имеет право удостоверять сделки, в том числе договоры, завещания, доверенности. |
| Мы строим дом. Нужно присвоить адрес. Что делать? | В соответствии с постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2020 г. № 1355 «О внесении изменений в Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов», которое утверждено постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. № 221, при желании построить дом, направляется уведомление о планируемом строительстве в орган местного самоуправления. В ответ от администрации Вам будет направлено распоряжение о присвоении адреса объекту адресации. Полученное постановление необходимо приложить к техническому плану, который подготовит кадастровый инженер для постановки на кадастровый учет и регистрации права на объект недвижимости. Поставноление о присвоении адреса действительно 1 год. При присвоении адресов зданиям (строениям), в том числе строительство которых не завершено, такие адреса должны соответствовать адресам земельных участков, в границах которых расположены соответствующие здания (строения), сооружения |
| Какие нужны документы для перепланировки квартиры. Знаю, что в список включен технический паспорт. Где его взять? | Перепланировкой считается любое изменение конфигурации квартиры, требующее внесение изменений в единый государственный реестр недвижимости. Перепланировка требует согласования с госорганами и не должна касаться несущих стен и опорных конструкций. Собственник квартиры должен предоставить пакет документов в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или в Администрацию города или района.  Необходимые документы: -заявление о перепланировке, по форме установленной Правительством РФ; -правоустанавливающие документы на помещение (копии, заверенные нотариально), (выписка или ЕГРН, либо свидетельство о государственной регистрации); -подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки жилого помещения (в проект перепланировки входят обмеры квартиры до перепланировки, план возводимых стен, аннотация и чертежи деталей или узлов); -технический паспорт данного жилого помещения; -согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение; -заключение органа по охране памятников архитектуры (если жилое помещение является памятником архитектор, истории или культуры). За техническим паспортом необходимо обратиться в Федеральное бюро технической инвентаризации. |
| Подскажите, после написания дарственной, мама лишится всех льгот и ей нужно будет больше платить? Как ветерану труда ей доплачивают и есть льготы. Существуют ли вообще какие-либо дополнительные отягощения в финансовом плане для дарителя после акта дарения? | Согласно ст. 154 Жилищного кодекса РФ, собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги. Договор дарения вступает в силу с момента его регистрации в Росреестре. (ст. 131 Гражданского кодекса РФ). В связи с переходом права собственности на другое лицо Ваша мама лишиться льгот по оплате ЖКХ предоставленных ей как Ветерану труда. Можете рассмотреть завещание, как документ перехода права после смерти Вашей мамы. До момента смерти все права Вашей мамы на имущество остаются прежними и сохраняются. |
| Планирую переоформить садовый дом в жилой. Куда обращаться и с какими документами? | В соответствии с гл. VI постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 27 июля 2020 г.) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", садовый дом признается жилым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом (далее - уполномоченный орган местного самоуправления). Для признания садового дома жилым домом собственник садового дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно, либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ): а) заявление о признании садового дома жилым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления и иных предусмотренных настоящим Положением документов (почтовое отправление с уведомлением о вручении, электронная почта, получение лично в МФЦ, получение лично в уполномоченном органе местного самоуправления); б) выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом, либо правоустанавливающий документ на садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенную копию такого документа; в) заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным ч. 2 ст. 5, ст. 7, 8 и 10 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02 июля 2013 г.) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий; г) в случае, если садовый дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом |
| Мои родственники живут в двухэтажном доме. И в этом доме отсутствует система канализации. Могут ли такой дом признать непригодным для проживания? | Нет, такой дом признать непригодным для проживания не могут, так как в соответствии с п. 41 гл. III постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 27 июля 2020 г.) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания. |
| Какой документ можно предоставить для перерасчета оплаты за ЖКХ, на время командировки от работы? Я не проживал дома 4 месяца. | В соответствии с п. 93 постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (ред. от 29 июня 2020 г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), в качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете Вы можете приложить копию командировочного удостоверения или копию решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справку о служебной командировке с приложением копий проездных билетов. |
| Подскажите, может ли председатель домового комитета лишить меня возможности пользоваться шлагбаумом при заезде во двор нашего дома, где я проживаю и являюсь собственником квартиры? | Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно 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. При пользовании стоянкой должно быть обеспечено соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений, в соответствии с п. 6 ст. 138 Жилищного кодекса РФ. Это право не отчуждаемо, то есть его нельзя запретить никаким актом. Таким образом, собрание жильцов не имеет право запретить пускать жильца дома через шлагбаум. И председатель не может лишить Вас возможности пользоваться шлагбаумом при заезде во двор Вашего дома, где Вы проживаете и являетесь собственником квартиры. |
| Подскажите, покупали квартиру, через полгода после покупки использовался мат. капитал для досрочного погашения ипотеки. Нужно ли разрешение органов опеки на продажу квартиры? Доли детям еще не выделили. | В соответствии с ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 13 июля 2020 г.) "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", у вас есть обязательство о выделении долей в квартире, купленной с использованием материнского капитала, и вы обязаны выделить доли. И только потом уже совершать с этим жилым помещением сделки по его распоряжению с согласия органов опеки и попечительства. |
| У меня в собственности есть 1/6 в квартире, хочу подарить двоим своим детям. Куда мне обращаться? | В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Вы имеете право заключить договор дарения долей. В соответствии со ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2020 г.), такой договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению, поэтому необходимо обратиться к нотариусу за удостоверением договора, а затем документы нужно подать на регистрацию в Росреестр через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. При дарении доли в квартире одним из супругов может потребоваться соответственно согласие другого супруга на совершение данной сделки. Особенностью договора дарения доли в квартире несовершеннолетнему является то, что он подписывается законными представителями ребенка, не достигшего 14 лет, либо ребенком в возрасте от 14 до 18 лет с согласия родителей (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 Гражданского кодекса РФ). |
| Стоит счетчик на воду, перестал показывать результат измерений. В какие сроки мне нужно об этом сообщить? | В соответствии с п. 81(12) постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (ред. от 29 июня 2020 г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), прибор учета считается вышедшим из строя в случае неотображения приборами учета результатов измерений. В соответствии с п. 81(13), в случае выхода прибора учета из строя (неисправности), Вы обязаны незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности), за исключением случаев, предусмотренных п. 80(1) настоящих Правил. В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении. |
| Когда умирает квартиросъемщик неприватизированной квартиры, остаются ли права в этой квартире у других прописанных членов семьи? | Да, у членов семьи умершего остаются права на данную квартиру, при условии, что они на момент смерти были зарегистрированы и проживали вместе с покойным. В соответствии с ч. 2 ст. 82 Жилищного кодекса РФ, дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя. Для переоформления договора социального найма необходимо обратиться в орган местной власти, уполномоченный распоряжаться соответствующим фондом жилья. |
| У меня на данный момент зарегистрирован только ДДУ, можно ли написать заявление на данном этапе, чтобы без моего личного участия нельзя было совершать сделки? | Пока Вы не зарегистрируете свое право, то сделать это не возможно, в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2020 г.), при представлении лицом, указанным в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более 5 рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления вносится запись о заявлении о невозможности регистрации. Пока Вы не станете собственником, сделать этого будет нельзя. |
| Развожусь с женой. Она с нашим несовершеннолетним ребенком прописаны в моей квартире, полученной по наследству до брака. Могу ли я после развода их выписать, без ее согласия? | В соответствии с ч. 4 ст. 31 и ст. 35 Жилищного кодекса РФ, Вы можете выписать жену из квартиры через суд после развода, т.к. она уже не будет членом Вашей семьи и на этом основании утратит право пользования жилым помещением. Что касается ребенка, то Вы не сможете его выписать из своей квартиры без предоставления другой жилплощади. Расторжение брака родителей и их раздельное проживание не влияют на права ребенка, в том числе и на жилищные, согласно ч. 1 ст. 55 Семейного кодекса РФ. Поэтому развод не является основанием для утраты у ребенка права проживания. К тому же, ребенок, в силу возраста, не может самостоятельно реализовать свое право на проживание, а значит, и утратить его. Поэтому он может проживать и не по месту своей прописки. В соответствии со ст. 86 Семейного кодекса РФ, если дети не обеспечены жильем, бывшая супруга сможет обязать вас нести расходы по найму жилого помещения. |
| Хотим купить дом с землей в Крыму с участием мат.капитала. Часть мат.капитала хотим потратить на оплату земельного участка. Возможно ли это? Проживаем в Нижнем Новгороде. Где можно подать документы на регистрацию у нас в городе? | В ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 13 июля 2020 г.) "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" приведен перечень целей, которые будут считаться улучшением жилищных условий, и на которые можно потратить материнский капитал. Исходя из перечня, материнский капитал можно потратить только на покупку дома. Земельный участок не является жилым помещением и должен оплачиваться из собственных средств покупателя. Однако, закон не запрещает тратить сертификат на покупку жилого дома, вместе с которым обязательно отчуждается и земельный участок, на котором он стоит, при условии, что он принадлежит владельцу дома, в соответствии с ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ. Программа материнского капитала действует на всей территории России, в том числе и Крыму. Составить договор купли-продажи можно в любом месте также его заключить (подписать), но юридическую силу он приобретет после регистрации его в Росреестре по месту нахождения покупаемого Вами объекта в пределах регистрационного округа. Подать документы на регистрацию права собственности по экстерриториальному принципу Вы можете в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области, по адресу г. Нижний Новгород, ул. Адмирала Васюнина, д.2. |
| У меня долг за оплату холодной воды, живу в многоквартирном доме. УК грозится отключить воду. Могут ли они это сделать? Ведь без холодной воды проживание в квартире будет невозможным! | В соответствии с п. 119 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), Управляющая компания не может приостанавливать подачу холодного водоснабжения (далее - ХВС) потребителям-должникам. Наличие долга у гражданина за ХВС не является основанием к прекращению его подачи. Закон запрещает перекрывать воду в многоквартирных домах независимо от ситуации. Вам могут только ограничить подачу ресурса за неуплату, но никак не отключить его полностью. Отключение горячей воды, электроэнергии, газа и домофона возможно в случае задолженности, равной двум месячным платежам. Выключение других ресурсов (канализации, холодной воды, теплоснабжения) неправомерно, так как создает ненадлежащие жилищные условия в квартире, а также может навредить всему подъезду. |
| Можно ли не платить за кап.ремонт, если мы являемся малоимущей семьей? И может ли УК принудить платить? | В соответствии с ч. 2.1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ, законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50 процентов, 80 лет, - в размере 100 процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50 процентов, 80 лет, - в размере 100 процентов. Таким образом, Вы не можете рассчитывать на льготу по взносам на капитальный ремонт, несмотря на статус малоимущих, так как не входите в перечень лиц, кому предоставляется компенсация. Ни собрание жильцов, ни ТСЖ, ни даже управляющая компания не могут принудить неплательщика к выплатам, а тем более – установить в отношении нарушителя определенное наказание. Эта прерогатива принадлежит государственному органу правосудия, а именно – мировому или районному суду, инстанция определяется в зависимости от суммы искового заявления. Так же за просроченный платеж могут назначаться пени. |
| Нужно ли идти к нотариусу при выделении долей мат.капитала детям, квартира в общедолевой собственности? | В соответствии со ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2020 г.), сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение. Таким образом, если ранее была оформлена общая совместная собственность на супругов или единоличная собственность на одного из супругов, необходимо выделить доли всем членам семьи, идти к нотариусу нет необходимости. Достаточно составить соглашение об определении долей в простой письменной форме, где указать размер доли каждого члена семьи. Данное соглашение вместе с заявлением о регистрации долевой собственности необходимо зарегистрировать в Росреестре, для этого следует обратиться в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. |
| Получили мат.капитал, собираемся потратить на приобретение квартиры. Обязательно ли будет делать соглашение о распределении долей и выделять доли детям? | В соответствии с ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 13 июля 2020 г.) "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", если Вы получили сертификат, Вы обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность на себя, супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. |
| У моего мужа есть доля в квартире, он хочет подарить ее мне. Нужно ли оповещать второго собственника квартиры о процедуре дарения? | Уведомление другому собственнику нужно посылать только в случае купли-продажи доли. При дарении этого не требуется. Сам договор дарения оформляется у нотариуса, так как дарится только одна доля, в соответствии с п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2020 г.). |
| Кто имеет право получить квартиру от государства? | Согласно ст. 51 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане РФ:  -не имеющие жилого помещения в собственности или по договору социального найма;  -имеющие в собственности или по договору социального найма другое жилье, если уровень обеспеченности жилплощадью ниже учетной нормы;  -проживающие на жилплощади, не отвечающей обязательным требованиям к жилым помещениям (такие требования закреплены в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47);  -проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи есть больной с хронической формой заболевания, указанного в Приказе Минздрава РФ от 29 ноября 2012 г. № 987н.  Аналогичное право на признание нуждающимся получает гражданин, который является членом семьи перечисленных выше лиц. Обязательным условием для постановки в очередь на муниципальное жилье является подтверждение статуса малоимущей семьи. Статус малоимущей семьи присваивается органом местной власти с учетом уровня среднедушевого дохода семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности заявителей. В имущество, которое учитывается в уровне обеспеченности семьи, включаются только недвижимость и автотранспорт. |
| Как выселить человека из квартиры, если он в ней не прописан? | В соответствии со ст. 31 Жилищного кодекса РФ от 29 Вы можете выселить нелегального жильца, но при этом необходимо руководствоваться определенными правилами и условиями в рамках закона. Сложность может быть, если человек, которого нужно выселить, родственник, инвалид, несовершеннолетний или недееспособный. В остальных случаях, собственнику потребуется обратиться с заявлением к своему участковому, а тот, в свою очередь, должен разобраться в ситуации и составить протокол о том, что человек проживает на чужой территории незаконно. В любом случае сначала лучше всего договориться с постояльцем на дружественной основе. |
| Я проживаю у своего друга в Нижнем Новгороде по временной прописке. Постоянная прописка у меня в Тоншаевском районе. Но там я не живу, т.к. работаю в городе, далеко ездить. Квартира стоит пустая, сдавать не хочу. Есть ли какие-то варианты, что бы за пустующую квартиру не оплачивать коммунальные услуги? | ч. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ говорит о том, что неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан. В соответствии с п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" перерасчет возможен только в случае отсутствия возможности установления счетчиков. Поэтому по месту постоянной регистрации Вам рекомендуется поставить счетчики. |
| В муниципальной однокомнатной квартире прописаны мать с сыном. Я вышла замуж за сына. Могу я в эту квартиру прописаться? Или нужно согласие моего мужа и его матери, прописанных в муниципальном жилье? | Для регистрации в указанной квартире необходимо получить письменные согласия всех лиц, зарегистрированных в ней, а также согласие наймодателя (муниципалитета) в соответствии с требованиями ст. 70 Жилищного кодекса РФ. То есть, нужны согласия свекрови и вашего супруга, а также наймодателя. Если наймодатель дал разрешение и супруг согласен Вас зарегистрировать в квартире, а свекровь отказывается, вопрос возможно решить в судебном порядке. |
| Как выписать из квартиры человека, прописанного бывшим собственником? Мой муж в силу обстоятельств прописал к нам своего сводного брата. После его смерти (мужа) я вступила в права наследства и хочу выписать его брата. | Снять с регистрационного учета жильца, зарегистрированного в квартире предыдущим собственником, можно в судебном порядке. Например, на основании ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ. Для этого новому собственнику квартиры следует обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением и предоставить доказательства, что жилец не является членом семьи нового собственника квартиры и, соответственно, утратил право проживания в ней. |
| Было отказано в постановке в очередь на получение жилья от государства, так как вступил в наследство на половину двухкомнатной квартиры, площадью 43 кв.м., в другом городе. Живу в Нижнем Новгороде. Квартира в Белгороде, она была продана. В Нижнем Новгороде проживаем вчетвером, в коммуналке. Правомерно ли вынесен отказ в получении субсидии? | Отказ вынесен правомерно. При определении обеспеченности семьи жильем учитываются все жилые помещения, находящиеся в найме и в собственности у Вас и у членов Вашей семьи, согласно ч. 2 ст. 51 Жилищного кодекса РФ. То есть, считается, что после получения наследства Ваши жилищные условия улучшились, и, что продав долю в унаследованной квартире, Вы намеренно ухудшили жилищные условия. То, что унаследованная квартира находится в другом городе, значения не имеет. Теперь для возможности улучшения жилищных условий с помощью государства Вам придется выждать не менее 5-ти лет после продажи унаследованной доли, согласно требованиям ст. 53 Жилищного кодекса РФ. |
| Можно проконсультироваться у Вас по вопросу ЖКХ? После покупки квартиры нам пришла квитанция за кап. ремонт с долгом за 2 года от предыдущего владельца. ЕРЦ утверждает, что долг переходит к нам. Правы ли они? | Расчетный Центр в данном случае прав, поскольку из содержания ст. 158 Жилищного кодекса РФ вытекает, что при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. |
| Кому я должна заплатить за коммунальные услуги при покупке комнаты, если в договоре купли-продажи указано, что оплата производится с момента подписания акта приема-передачи. С нас требует оплату продавец. | Согласно ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. При этом оплата стоимости коммунальных услуг производится организациям, осуществляющим обслуживание данного жилого дома, кроме услуг по электроснабжению и взносов на капитальный ремонт, оплаты которых по общему правилу производится электроснабжающим организациям, согласно договорам, заключённым между собственниками жилых помещений и названными выше организациями. Именно этим организациям Вы и должны оплачивать стоимость коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи приобретённой Вами комнаты. Однако если вследствие разрыва во времени между подписанием названного выше акта и заключением Вами договоров с обслуживающими организациями или по другим причинам оплата коммунальных услуг какое-то время после подписания акта приёма-передачи производилась прежним собственником комнаты, Вы должны компенсировать ему такие затраты. |
| Имеется 4-х комнатная квартира, она не приватизирована, в ней согласно ордера вписаны 5 человек (4 взрослых и 1 несовершеннолетний). Можно ли приобрести у 1 из членов ордера часть квартиры | Пока квартира не приватизирована, лица, указанные в ордере, не являются ее собственниками, и соответственно кто-либо из них не вправе ей распоряжаться. |
| Если мужа отправили в отпуск за свой счёт на три месяц, могу ли я рассчитывать на субсидию на квартплату? | Законодательством не предусмотрено такое основание для получения субсидии. В случае если Ваш муж подал работодателю заявление на предоставление ему отпуска без сохранения заработной платы, это действие органами социальной защиты население может быть рассмотрено как умышленное понижение дохода, и на этом основании Вам откажут в предоставлении субсидии. |
| Я находился на очереди, как нуждающийся в жилье. Но закончилась временная прописка и меня прописал частный собственник в другой области! После чего меня сняли с учета, ссылаясь на то, что я переехал на другое место жительства! Законно ли это? | В Вашем случае это будет законно. В соответствии со ст. 56 Жилищного кодекса РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в том числе и в случае их выезда на место жительства в другое муниципальное образование. |
| Заключили договор найма жилого помещения. С какого момента наступает обязанность по оплате жилого помещения? | Согласно пп. 3 п. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность оп оплате жилого помещения возникает с момента подписания договора. |
| Имеет ли право человек, достигший 16-летнего возраста стать членом некоммерческого кооператива? | В соответствии со ст. 26 Гражданского кодекса РФ, лица, достигшие возраста 16 лет, в установленных законом случаях могут быть членами кооперативов (ст. 111 Жилищного кодекса РФ). В полном объёме это правило распространяется на такие разновидности некоммерческих кооперативов, как жилищные и жилищно-накопительные. Кроме кооперативов, существует достаточно большое количество других некоммерческих организаций, правовое положение которых определяется специальными законами, и быть участниками (учредителями) которых в некоторых случаях могут, в том числе, граждане, достигшие 16-летнего возраста. |
| Моя свекровь хочет переписать долю в квартире на меня. Могу ли я после этого на правах собственника прописаться в эту квартиру, без согласия других собственников? | В подобных случаях закон не устанавливает требования о получении согласия сособственников. То есть, став собственником доли в квартире, Вы имеете право зарегистрироваться в ней без согласия других сособственников. Главное, зарегистрировать свое право на долю в Управлении Росреестра и получить свидетельство о праве собственности на долю в квартире. |
| Мне 19 лет, живу в частном доме, где прописана я и мать. Мать живёт отдельно. Этот дом перешёл ей в наследство от её матери. Может ли она меня выписать? | Нет, Ваша мама без вашего согласия не сможет Вас выписать. Выписка возможна только на основаниях, указанных в ст. 7 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1" О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации". В частности, указывается, что выселение из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением возможна на основании вступившего в законную силу решения суда. Вашей маме нужно будет обратиться в суд с иском о признании Вас утратившей право пользования жилым помещением и о снятии с регистрационного учета. |
| Может ли моя жена, которая является квартиросъёмщиком, приватизировать муниципальную квартиру, в которой также прописан я, без моего согласия? | Нет, Ваша супруга не может приватизировать муниципальную квартиру без вашего согласия. В соответствии со ст. 2 Закон РФ от 04 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Письменное согласие на приватизацию занимаемого жилого помещения заявителя, а также члена семьи заявителя, иного лица, зарегистрированного в жилом помещении, лица, имеющего право пользования жилым помещением на условиях социального найма, достигшего 14 лет, и (или) его законного представителя (иного уполномоченного лица) или письменный отказ указанных лиц от приватизации занимаемого жилого помещения (заполняется и подписывается в присутствии работника МФЦ при личном обращении либо удостоверяется нотариально). При этом нотариально удостоверенный письменный отказ от приватизации должен быть оформлен не позднее чем за 30 календарных дней до дня обращения за предоставлением государственной услуги. |
| Я хочу установить душевую кабинку вместо ванной, являюсь собственником квартиры. Могу ли я это сделать без каких-либо разрешений? | Законом предусмотрено, что необходимо согласование если производится переустройство или перепланировка помещения. Определение указанных понятий предусмотрено ст. 25 Жилищного кодекса РФ. Поскольку и ванная и душевая кабинка являются сантехническим оборудованием, то установка вместо ванной душевой кабинки свидетельствует о переустройстве помещения, которое, в свою очередь, требует согласования. Так как при переустройстве помещения вносятся изменения в техпаспорт квартиры, то на установку душевой кабинки должно быть получено соответствующее разрешение. Порядок переустройства помещения предусмотрен ст. 26 Жилищного кодекса РФ. |
| При сделке купли-продажи квартиры договор подписывается при поступлении денег на р/ч в банк за квартиру, или после того, как документы предъявляются в регистрационный орган? | Этот вопрос решается путем соглашения между продавцом и покупателем, о чем делается соответствующая запись в договоре |
| Муж отказался от своей доли в пользу матери, так как умер отец и по её словам, чтобы быстро оформить наследство. Муж единственный сын и имеет в этой кв-ре прописку. Мать умерла и есть завещание на его двух детей от первого брака. Имеет ли мой муж право на квартиру? Он же от матери не отказывался. | В данном случае есть завещание и только через суд Ваш супруг может обратиться с заявлением о выделении положенной доли из части наследственной массы в ущерб упомянутым в завещательном документе лицам. |
| У нас в доме есть вахта, на которой присутствует консьерж. У нашей квартиры отдельный вход и мы никаким образом не пользуемся его услугами. Но счет за его содержание нам приходят. Имеем ли мы право не платить за услуги, которыми мы не пользуемся? | Вы обязаны платить за содержание общего имущества дома, если такие расходы установлены решением общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме. Согласно ст. 30 Жилищного кодекса 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. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ст. 39 Жилищного кодекса РФ). Порядок пользования общим имуществом и необходимые расходы по содержанию устанавливаются решением общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме (ст. 44 Жилищного кодекса РФ). |
| По вине соседа сгорела квартира в восьми квартирном деревянном доме, сосед погиб в огне. Остались без всего. Просим жилье или деньги на покупку квартиры у администрации города, нам отказывают, ссылаясь на то, что этот дом не подлежал сносу. На что мы имеем право претендовать по закону? | Граждане, жилые помещения которых пострадали в результате пожара, в случае признания такого жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания в некоторых случаях могут претендовать на предоставление другого жилого помещения по договору социального найма (ст. 49, п. 3 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ); п. п. 8, 42, 47 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47). Если пострадавшее от пожара жилое помещение признано непригодным для проживания и не подлежит ремонту или реконструкции, то жилое помещение по договору социального найма должно быть предоставлено во внеочередном порядке (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ). При этом не исключается возможность предоставления во внеочередном порядке жилых помещений малоимущим гражданам, лишившимся в результате пожара единственного жилья, если на момент утраты жилого помещения они не состояли на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. При решении вопроса о признании конкретных лиц нуждающимися в жилье по причине утраты пригодного для проживания жилого помещения в результате пожара уполномоченные органы (в том числе суды) учитывают, в частности, характер действий, приведших к уничтожению жилого помещения, наличие договора о страховании жилого помещения, объем страховых выплат и т.п. (Определение Конституционного Суда РФ от 05 марта 2009 г. № 376-О-П). Если у граждан, которым принадлежит пострадавшее от пожара жилое помещение, отсутствует другое жилье в соответствующем населенном пункте, то им может быть предоставлено для временного проживания жилое помещение маневренного фонда (п. 3 ч. 1 ст. 92, п. 3 ст. 95, ч. 2 ст. 99 ЖК РФ). |
| Проживаю в аварийном и ветхом жилом доме, коммуналка на 3 семьи по комнате. Моя комната 16 кв. м, находится в соц. найме. В ней проживаю я и мои несовершеннолетние разнополые дети. При расселении какую квартиру я получу, исходя из закона (1 или 2 комн.)? | В соответствии со ст. 86 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. В соответствии с ч. 2 ст. 58 ЖК РФ жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату. |
| Строили квартиру по договору долевого строительства, застройщик нам ее передает так, а в собственность мы ее оформляем сами. Как долго я могу не оформлять эту квартиру в собственность и чем мне это может в дальнейшем грозить? | Законодательство не содержит срока, в течение которого Вам необходимо оформить право собственности на квартиру, построенную по договору долевого участия в строительстве. Никаких санкций за не оформление права собственности законодательством также не установлено. |
| Могу ли я рассчитывать на возмещение затрат на ремонт дома, который находится в соц. найме? Мной были сделаны пластиковые окна, межкомнатные двери, штукатурка стен. | ! Нет, Вы не можете рассчитывать на возмещение затрат на ремонт дома. Все перечисленные Вами виды работ относятся к текущему ремонту. В соответствии с ч. 3 ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан проводить текущий ремонт жилого помещения. |
| Тут такая ситуация: квартира не приватизирована. Моя мать не платила квартплату уже много лет, начала оплачивать только недавно. Сама квартира оформлена на нее и меня. При каком долге за квартиру могут возникнуть проблемы? | Законодательно установлен ряд требований к лицам, зарегистрированным в квартире. Так, согласно ст. 155 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), оплата за жилье и коммунальные услуги должна вноситься ежемесячно. В случае, если указанная оплата не производилась свыше 6-ти месяцев, наймодатель (муниципалитет) вправе выселить недобросовестных жильцов из жилого помещения в судебном порядке, согласно п. 1 ч. 4 ст. 83 Жилищного кодекса РФ. Кроме того, наймодатель или Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с жильцов задолженности, а также убытков, которые понесет при обращении в суд, если оплата не производилась 2 месяца подряд. Таким образом, возникновение проблем зависит не от суммы долга, а от периода, в который образовалась задолженность, и от позиции наймодателя (управляющей компании). |
| Могут ли органы опеки принудить включить в приватизацию несовершеннолетнего, если он в данной квартире не прописан? В квартире прописан отец ребенка, а сам ребенок прописан с мамой у другой квартире. | Если у ребенка есть регистрация, органы опеки и попечительства не имеют право принудить родителей зарегистрировать его еще в одной квартире, соответственно и в приватизации ребенок участвовать не сможет. |
| После рождения второго ребёнка я смогу приобрести жилье на материнский капитал без ипотеки, т.к. в моем регионе можно приобрести жилье на сумму меньше, чем материнский капитал. | До достижения ребенком возраста 3х лет средствами маткапитала можете воспользоваться только в том случае, если при покупке будут использоваться заемные денежные средства (п. 6.1 ст. 7 Федерального закона от 29. декабря 2006 г. № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"). Как только ребенку исполнится 3 года, вы сможете без проблем использовать материнский капитал на покупку жилья. |
| Имеют ли право отключить электроэнергию в частном доме, в деревне за долги? У меня трое несовершеннолетних детей, все на электричестве (газа нет). | Поставщик услуги имеет право отключить электроэнергию в частном доме за долги. Но об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающая организация должна обязательно предупредить потребителя не менее чем за 20 дней (п.119 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354). |
| Возникли затруднения с тем, что делать после смены собственника с коммунальными счетами. Как переоформить коммунальные счета частного дома после смены собственника? | Обязанность по уплате ЖКУ возникает с момента регистрации права собственности (ст.153 Жилищного кодекса РФ). Поэтому Вам необходимо обратиться в ресурсоснабжающие организации с правоподтверждающими документами для переоформления счетов. |
| У меня есть квартира, в собственности в долях с сыном, дочь прописана в другом городе у отца в муниципальной квартире, но проживает с нами (есть временная прописка). Сейчас бывший муж (отец дочери), хочет ее выписать и приватизировать квартиру. Может он дочь выписать сам? (без моего согласия) или через суд? | Нет, бывший муж не может выписать свою дочь. Кроме того, несовершеннолетние лица, являющиеся членами семьи нанимателя либо бывшими членами семьи, согласно ст. 69 Жилищного кодекса РФ имеют равные права, вытекающие из договора найма, они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение. |
| Хочу часть тамбура присоединить к прихожей моей квартиры. Могу ли я это сделать, куда обращаться и какие необходимо для этого документы? | Данная площадь является общей, а точнее общедомовой, и право распоряжаться этой площадью имеют все проживающие в равной мере, поэтому самовольное присоединение даже незначительной площади тамбура, является незаконным. Если Вы решили присоединить тамбур к квартире в рамках действующего законодательства, Вам необходимо обратиться в жилищную инспекцию, однако, комиссия не имеет права одобрить проведение данных работ без письменного согласия 2/3 (оформляется в аренду) либо всех (оформляется в собственность) собственников помещений в доме. Получение согласия всех собственников требуется только в случае выкупа заявленной площади тамбура из общедомовой площади. В случае аренды части тамбура, требуется согласие лишь 73% жильцов, что также бывает крайне затруднительно. Согласие должно быть заверено управляющей компанией, только после этого сотрудники Жилищной инспекции могут принять его на рассмотрение. Жилищная инспекция в праве отказать, если в данной части тамбура расположены электрические счетчики, щитки, пожарный гидрант или проходят общедомовые коммуникационные системы к которым необходим доступ. И до переноса данных коммуникаций разрешение выдано не будет. Основные этапы согласования переустройства: инженерный анализ несущих конструкций, получение технического заключения; разработка проекта переустройства тамбура; проведение заседания собственников дома с обязательным юридическим сопровождением заседания, оформление протоколов; сбор пакета документов для Бюро технической инвентаризации (далее – БТИ), а также внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН); согласование перепланировки в Жилищной инспекции и получение распоряжения; акт о завершенном переустройстве, на основании которого вносятся изменения в план (поэтажный) БТИ. |
| Можно ли не платить за капремонт, который приходит ежемесячно в квитанции? Живу в доме 15 лет и никакого ремонта в подъезде не проводилось. | Обязательство перечислять средства на счет фонда капитального ремонта распространяется на всех собственников квартир, если иное не предусмотрено законом (исключения, прописанные в п. 2 ст. 169 Жилищного кодекса РФ). При этом ведется строгий учет, когда поступила оплата или произошла неуплата подобной статьи расходов, размер которых устанавливается на региональном уровне. Если обратиться к Жилищному кодесу РФ, то установлены конкретные сроки, когда должен вноситься платеж собственниками жилья, размер которого зафиксирован в зависимости от региона проживания, где лицо встало на учет. В ст. 155 указано, что любые перечисления собственников должны быть осуществлены до десятого числа календарного месяца, который следует за предыдущим расчетным периодом. Учет сроков очень важен, так как в ином случае могут быть применены санкции в отношении лица, которое допустило просрочку. Исходя из этого размер платежа может быть увеличен за счет начисления пени, если будет допущена неуплата. В том случае если неуплата отмечается на протяжении длительного времени, то компетентное лицо может потребовать исполнения обязательств от собственника в судебном порядке. В частности, предусмотрено принудительное взыскание по решению суда. |
| Какие могут быть снования для отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение? | В соответствии со ст. 24 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) это, - во-первых, непредставление установленного законом списка документов, без которых невозможно осуществление процедуры перевода помещений. Перевод жилого помещения в нежилое и обратная процедура инициируется заявлением с приложенными к нему документами в орган местного самоуправления. Перечень необходимых документов регламентирован ст. 23 ЖК РФ. Отказать могут по следующим причинам: Отсутствие установочных данных заявителя: для физических лиц: - Ф.И.О., адрес регистрации и место жительства. Для юридических – место нахождения компании и наименование юридического лица. Отсутствие документа, который подтверждает права собственника на помещение. Наличие в заявлении исправлений, внесение которых не оговорено с принимающим органом, зачеркиваний текста и приписок. Смена статуса помещения возможна лишь при условии предоставления полного пакета документов, список которых регламентирован и находится в свободном для граждан доступе, в установленный законом срок. Если в документе обнаружена серьезная ошибка, он считается неподанным, и в отношении заявителя принимается решение об отказе в смене статуса помещения на основании непредставления или неполного предоставления документов. Во-вторых, отказать в смене статуса помещения могут в связи с подачей заявления и сопутствующих документов в государственные органы, не уполномоченные на их рассмотрение. Лицу, подавшему заявление о переводе, будет отказано, если заявление подано в орган, не осуществляющий рассмотрение вопросов, связанных с переводом и изменением назначения помещений. В - третьих, причиной отказа может стать неисполнение условий перевода помещений, предписанных ЖК РФ. В большинстве случаев, для перевода жилого помещения Вам нужно подготовить и предоставить проект перепланировки или переустройства помещения. Такой проект должен быть составлен с учетом всех требований закона, подготавливать его может организация, имеющая лицензию на осуществление такого рода деятельности. В проекте должны быть учтены требования, предъявляемые к жилому или нежилому помещению, оценены безопасность, технические, санитарные, противопожарные характеристики помещения. Несоответствие показателей требованиям, регламентируемым законодательством – одна из причин для запрета перевода. В - четвертых, несоответствие проекта помещения тем правилам, которые установил закон, также является основанием для отказа в выдаче разрешения. Запрет на перевод помещения в категорию нежилого может быть обусловлен причинами: эксплуатация общего имущества дома без получения и должного оформления согласия собственников помещений; невозможность пройти к помещению, переводимому из жилого в нежилое, без использования территории общего подъезда дома, в котором расположено помещение, и невозможность обеспечить проход по причине отсутствия технических ресурсов; несоответствие условий помещения требованиям закона для жилых помещений, которые четко регламентированы и определены; расположение помещения на втором этаже дома и выше, если находящееся прямо под ним помещение имеет статус жилого и используется гражданами для проживания, или предназначено для такого использования. Следует отметить, что запрет на перевод возможен только по основаниям, указанным в ЖК РФ. Основания отказа не могут дополняться самовольными требованиями органа местного самоуправления, осуществляющего проверку поданной документации. |
| Можно ли выписать сына из квартиры социального найма если он в ней много лет не проживает? Хотел договориться с сыном по-хорошему и прописать жену, но получил отказ. | В соответствии со ст. 71 Жилищного кодекса РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма. Согласно ч. 3 ст. 83 Жилищного кодекса РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом. Поскольку Ваш сын уже длительное время не проживает в квартире, Вы вправе потребовать в судебном порядке признания его утратившим право на жилое помещение. При рассмотрении дела суд должен будет выяснить, по какой причине ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд постоянный или временный характер, есть ли в квартире его вещи, не был ли его выезд следствием конфликта, чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением, приобрел ли ответчик право пользования другим помещением, оплачивает ли он коммунальные услуги. Таким образом, для получения положительного решения суда, Вам нужно будет доказать, что ответчик уже давно добровольно выехал из квартиры, забрал свои вещи, никаких препятствий Вы ему не чинили, коммунальные услуги он не оплачивает. Вам обязательно потребуется привести в суд свидетелей, которые часто бывают у Вас дома и смогут подтвердить, что ответчик в квартире не бывает и его вещей там нет. После снятия сына с регистрации Вы сможете зарегистрировать в квартире свою супругу. |
| В каких случаях при разводе не получится разделить дачу? | Не может быть разделен между супругами садовый или жилой дом в СНТ (дача), если: Он был куплен или приватизирован до того, как зарегистрировали официальный брак. Если он был куплен в браке, но на личные деньги одного из супругов. Например, полученная в наследство квартира была продана, а за вырученную сумму купили дачу. Но, это придется доказывать в суде. Если дача перешла по наследству или по договору дарения одному из супругов. Если дача не приватизирована. Но, если дача была построена на участке, который один из супругов купил до брака, а приватизировал уже в браке, то делить недвижимость придется в равных долях. Также разделить дачу придется в том случае, если второй супруг (который не собственник) докажет в суде, что вложил в нее свои деньги, за счет чего она стала дороже оцениваться на рынке. Такие вопросы точно придется решать в судебном порядке и доказывать документально сколько денег было вложено, сколько дача стояла до этого и сколько после. В таких случаях суд редко решает разделить недвижимость в равных долях. Чаще всего супруга обязывают выплатить компенсацию второму супругу, равную его тратам на недвижимость. |
| Какой порядок действий наложения ареста на совместно нажитое имущество при разводе? | Наложить арест можно только на то имущество, которое входит в список обще нажитого и подлежит разделу. Также исковое заявление о разделе имущества уже должно быть в производстве. Если есть риск нарушения имущественных прав, следует сразу писать в иске на раздел ходатайство о наложении ареста. Ходатайство пишется по следующему образцу: Указывается информация о том, кто его подает: Ф.И.О., паспортные данные. Указывается информация о деле, которое принято в производство. Перечисляются основания для наложения ареста на спорное имущество. Перечисляются фактические требования. После подачи ходатайства суд: рассмотрит обращение, оценит его правомерность и примет решение; если решение положительное, то выдается исполнительный лист о наложении ареста на имущество; исполнительный лист передается в Федеральную службу судебных приставов для контроля выполнения решения суда. Копия исполнительного листа отправляется ответчику. Также копия исполнительного листа направляется в регистрационный орган. Для недвижимости это будет Росреестр, для автомобиля – ГИБДД, для банковских вкладов – соответствующий банк. |
| Планируем покупку дома. Большая часть средств уже имеется - не хватает немного. Ипотеку в банке взять не получается - недостаточно высокая заработная плата. Знакомая занимает нам сумму на покупку дома (чуть больше стоимости сертификата), можем ли мы погасить этот "займ" материнским капиталом? | В вашем случае необходимо, чтобы кредит был взят именно на приобретение (строительство) жилого помещения. Кроме того, основным заемщиком по кредиту должен выступать владелец сертификата на материнский (семейный) капитал или супруг владельца. Это основные два требования для того, чтобы вы могли погасить кредит материнским капиталом. Ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» гласит, что средства материнского капитала можно использовать на: улучшение жилищных условий; получение образования ребенком (детьми); формирование накопительной части трудовой пенсии. |
| Может ли мой супруг прописаться в нашем доме (доли равные) или нужно мое согласие? | Как официальный собственник доли в доме ваш супруг без вашего согласия имеет полное право зарегистрироваться в ней сам. В соответствии со ст. 30 Жилищного кодекса РФ 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. |
| Хотим поставить шлагбаум, чтобы водители соседнего двора не ставили свои машины к нам под окна. Каким образом можно согласовать установку шлагбаума во дворе со всеми жильцами многоквартирного дома? | Ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства отнесен к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.). Однако такое решение должно быть принято не простым большинством голосов, а за него должны проголосовать не менее двух третей от общего числа голосов собственников (ч.1 ст. 46 ЖК РФ). Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ). Въезд на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, осуществляется в порядке, установленном общим собранием. В решении общего собрания собственников помещений должен быть определен размер и порядок внесения платы за обслуживание шлагбаума. |
| Подскажите какое оборудование, не подлежит бесплатному ремонту управляющей компанией? | Управляющая компания не обязана производить бесплатный ремонт следующего оборудования: -индивидуальных приборов учета воды, газа, электричества; -газовых и электрических плит; -сантехнического оборудования, находящегося в квартире (смесителей, кранов, ванн, раковин, унитазов, водонагревателей и прочее оборудование); -труб и отводов, расположенных на ответвлениях от стояков после отключающего устройства или запорно-регулировочного крана; -домофонов, находящихся в квартире; -электрических кабелей, розеток и иных электрических элементов, расположенных внутри квартиры; -иного оборудования и имущества, не относящихся к общедомовому имуществу и обслуживающих только одну квартиру. Также не относятся к общему имуществу многоквартирного дома и не подлежат бесплатному ремонту обогревающие элементы (радиаторы отопления), находящиеся внутри квартир. Исключение составляет истечение срока их годности (чугунные радиаторы - 45 лет, конвектор - 25 лет). В этом случае замена отопительных приборов должна производиться при проведении капитального ремонта жилого дома за счет соответствующих средств (Письма Минрегиона России от 29 июля 2008 г. № 18453-АД/14 Об обслуживании и ремонте радиаторов, Письмо Минрегиона России от 10 августа 2009 г. № 25452-ВК/14 По вопросу отнесения радиаторов к общему имуществу многоквартирного дома). |
| Скажите, а какие обязанности УК, связаны с содержанием многоквартирного дома? | Обязанности Управляющей компании, связанные с содержанием многоквартирного дома, делятся на: 1. Работы по эксплуатации и ремонту, которые связаны с:  - обеспечением пожарной и иной безопасности владельцев квартир;  - регулярным осмотром имущества общего пользования, а также с выявлением повреждений;  - текущим ремонтом общего имущества; -подготовкой многоэтажного дома к зимнему периоду;  - устранением аварий и последствий аварий многоквартирного дома;  - поддержанием в рабочем состоянии коммуникаций и сетей многоквартирного дома;  - поддержанием чистоты в подъездах, а также проведением регулярной уборки и санобработки;  - благоустройством прилегающих территорий, в том числе работы по озеленению этих территорий;  - транспортировкой мусора, отходов;  - установкой общих для всех жильцов приборов учета, а также дальнейшая их эксплуатация;  - принятием мер, способствующих более эффективному расходованию энергии и снижению расходов по коммунальным услугам. 2. Организационные и управленческие услуги, это: - контроль за оплатой коммунальных услуг жильцами;  - выявление жильцов, которые используют ресурсы в обход учетных устройств, а также недобросовестных и злостных неплательщиков коммунальных услуг;  - взаимодействие с компаниями, которые предоставляют коммунальные услуги, а также контроль за тем, чтобы эти услуги поставлялись должного качества; -хранение технической документации на дом, а также контроль за целостностью этих документов;  - осуществление учета жильцов многоквартирного дома, включая жильцов, которые проживают по договору социального найма;  - проведение собраний жильцов, а также регулярное предоставление отчетов о проделанных работах;  - ознакомление владельцев квартир с новыми тарифными ставками на коммунальные услуги. |
| Имеет ли право Управляющая компания управлять многоквартирным домом без лицензии? | Управляющая компания такого права не имеет. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (ст. 192 Жилищного кодекса РФ). |
| Являются ли законными требования Управляющей копании оплатить счет за ЖКУ, если договор с этой компанией заключили менее 50% собственников многоквартирного дома (на общем собрании была выбрана другая УК)? | Если собственники многоквартирного дома выбрали другую Управляющую компанию, то выставление платежных документов «спорной» Управляющей компанией не законно. В соответствии с ст. 162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. |
| Кому и в течение какого срока УК сложившая с себя полномочия должна передать техническую документацию и иное оборудование? | В соответствии с ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация в течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. |
| Могу ли я при приёмке квартиры требовать установку индивидуальных приборов учёта тепла и воды за счет застройщика? В Договоре с застройщиком про индивидуальные приборы учёта тепла и воды - ни слова. И, по словам застройщика, ставить эти приборы и не собираются, ссылаются на то, что есть общедомовые счетчики. | В соответствии ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020 г.) (далее - Закон) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В ст. 8 вышеуказанного закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Ст.7 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ (ред. от 26.07.2019 г.) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" указывает на то, что многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии. При приемке квартиры Вы вправе указать в акте приема-передачи данные недостатки, переданного Вам жилого помещения и в последующем ссылаться на них при рассмотрении дела в суде. |
| Какие есть условия участия несовершеннолетнего в приватизации жилого помещения? | Несовершеннолетний вправе участвовать в приватизации жилого помещения при одновременном соблюдении следующих условий (ст. 71 Жилищного кодекса РФ; ст. ст. 2, 7, 11 Закона РФ от 04 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»): - несовершеннолетний является гражданином РФ; - жилое помещение входит в государственный или муниципальный жилищный фонд и находится в пользовании несовершеннолетнего на условиях договора социального найма. При этом несовершеннолетние, не проживающие в приватизируемом жилом помещении, но не утратившие право пользования данным помещением, участвуют в приватизации на общих основаниях; - несовершеннолетний ранее не участвовал в приватизации. Отказ от участия несовершеннолетних в приватизации жилого помещения может быть оформлен их родителями (иными законными представителями) только при наличии разрешения органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ; ст. 21 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»; п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8). Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (ст. 4 Закона РФ от 04. июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Несовершеннолетние, участвовавшие в приватизации жилья, сохраняют право на однократную приватизацию после совершеннолетия. |
| Как выписать из дома не проживающих вместе родственников, которые на время строительства своего дома были зарегистрированы у матери. Более двух лет не выписываются. | В соответствии с п. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ и пп. «е» п. 31 Постановления Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» выселение из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением возможно только на основании вступившего в законную силу решения суда. В суде следует представить доказательства того, что родственники длительное время не проживают по указанному адресу. Для этого можно использовать показания свидетелей (соседей, участкового, домоуправляющего). Для снятия с регистрации через суд необходимо: - Составление иска и сбор документов, куда входит: паспорт истца; бумаги на дом (если частная собственность – свидетельство о регистрации прав собственности или выписка из ЕГРН, если муниципальная – договор социального найма); - основания для выписки (свидетельство о разводе, письменные показания соседей и т.д.); выписка из домовой книги, содержащая информацию о лицах, прописанных в доме. - Затем необходимо оплатить госпошлину и приложить квитанцию к общему пакету бумаг. - Явиться в районный суд и подать иск вместе с другими документами. Если исковое требование будет удовлетворено, то собственник частного дома сможет произвести снятие с регистрации прописанного без него. Если Вам известно, что у родственников есть другая недвижимость в собственности (квартира, дом, комната, доля), Вы можете запросить в любом МФЦ бумажную выписку из ЕГРН на эту недвижимость. Достаточно указать только ее адрес. Вы обязаны до суда отправить родственникам исковое заявление с остальными документами для ознакомления. Нужно сделать несколько копий вышеуказанных документов (кроме паспортов или свидетельства о рождении) и прийти в ближайшую почту. Отправляется по одному пакету документов. Каждый пакет документов нужно отправить ценным письмом с описью вложения. В описи нужно прописать название каждого документа, который будет отправлен. Например, в письме имеется: исковое заявление — 1 шт., выписка из домовой книги — 1 шт. и так далее. Опись пишется в 2 экземплярах на каждую отправку. Оба экземпляра заверяются работником почты. Один заверенный экземпляр кладется в конверт с документами, а второй отдается отправителю. Нужно обязательно сохранить чеки об оплате и заверенные описи вложения. Этими документами Вы докажете суду, что всех уведомили по закону. Когда решение суда вступит в законную силу, Вам необходимо отнести его копию в территориальный отдел Федеральной миграционной службы (ФМС), Многофункциональный центр предоставления муниципальных и государственных услуг (МФЦ). Далее можете получить новую выписку из домовой книги, в которой родственники не будут значится в списке зарегистрированных. Вместе с тем хотим напомнить о том, что даже если Ваши родственники не проживают с Вами, но прописаны в Вашем доме, некоторые виды коммунальных услуг (вывоз мусора, газ, вода и электричество) Вы оплачиваете по количеству прописанных в вашем доме, а не по факту проживания. |
| Несколько лет назад теща зарегистрировала сожительницу своего сына с ребенком в частном доме, который принадлежит ей. Уже более двух лет эта женщина не живет в доме и не выписывается. Теще 80 лет, сама она не может ходить по инстанциям. А та женщина добровольно выписываться не хочет. Как можно снять ее с регистрации? | Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации утверждены Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 (ред. от 25 мая 2017 г.) (далее - Правила). Основания для снятия с регистрационного учета по месту жительства установлены в п. 31 Правил. Если гражданин отказывается сняться с регистрации по месту жительства в добровольном порядке, то согласно пп. «е» п. 31 Правил его можно снять с регистрации по месту жительства на основании вступившего в законную силу решения суда о его выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением. Следовательно, в изложенной ситуации (лицо, зарегистрированное в частном доме по месту жительства, отказывается сняться с регистрации) теще (собственнику) придется обращаться в суд с требованием о признании сожительницы сына и ее ребенка утратившими право пользования жилым помещением. Вступившее в законную силу решение суда будет основанием для снятия их с регистрации по месту жительства. В силу ч. 1 ст. 48 Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) (далее – ГПК РФ) граждане вправе вести свои дела в суде лично или через представителей. Личное участие в деле гражданина не лишает его права иметь по этому делу представителя. Согласно ч. 1 ст. 53 ГПК РФ полномочия представителя должны быть выражены в доверенности, выданной и оформленной в соответствии с законом. Поскольку в силу возраста собственник не в состоянии самостоятельно обратиться в суд, то представлять его интересы в суде может представитель, полномочия которого должны быть выражены в доверенности. |
| У меня в собственности есть комната в трехкомнатной коммунальной квартире (в долях), мне она не нужна, и я хочу продать её. Собственниками других комнат являются несовершеннолетний ребенок и его мать. Я слышала, что при продаже своей доли надо предупреждать соседей и требуется согласие родителей несовершеннолетнего ребенка. Так ли это? | Да, это так. В соответствии с ч. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Вы обязаны известить в письменной форме остальных собственников о своем намерении продать комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продаете ее. Если остальные собственники откажутся от покупки комнаты или не выразят в какой-либо форме свое намерение приобрести отчуждаемую Вами комнату в течение месяца, по истечении этого срока Вы вправе продать ее любому лицу. Обращаю Ваше внимание, что отказ от имени несовершеннолетнего ребенка может быть дан только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, а также законного представителя (родителя). |
| Узнали, что погорельцам выдают жилищный сертификат. Кто имеет право и что для этого нужно? | Собственники, лишившиеся жилого помещения в результате чрезвычайной ситуации или стихийного бедствия (например, лесного или торфяного пожара), имеют право на получение государственного жилищного сертификата (ст. 1, п. 1 ст. 18 Закона от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ; п. 1 Постановления Правительства РФ от 07 июня 1995 г. № 561; п. 1 Постановления Правительства РФ от 21 мая 2007 г. № 304; Указ Президента РФ от 02 августа 2010 г. № 966). Право на получение жилищного сертификата возникает при одновременном соблюдении следующих условий: - на момент пожара граждане зарегистрированы по месту жительства в утраченном жилом помещении; - утраченное жилое помещение является единственным для гражданина и членов его семьи. К членам семьи гражданина в данном случае относятся зарегистрированные совместно с ним по месту жительства в утраченном жилом помещении на момент пожара его супруг или супруга, а также дети (в том числе усыновленные), родители (усыновители) этого гражданина и его внуки. Жилищные сертификаты выдаются из расчета предоставления гражданам общей площади по социальной норме в размере: - 33 кв. м для одиноких граждан; - 42 кв. м на семью из двух человек; - 18 кв. м на каждого члена семьи при составе семьи три и более человека, но не более общей площади утраченного жилого помещения. Выдача государственных жилищных сертификатов осуществляется независимо от сумм страховых выплат, причитающихся или полученных по договорам страхования жилого помещения, которое было утрачено в результате пожара. Основанием для получения гражданином государственного жилищного сертификата является включение его в списки пострадавших граждан, имеющих право на получение государственного жилищного сертификата, утвержденные решением исполнительного органа власти субъекта РФ (п. 4 "Порядка и условий выдачи государственных жилищных сертификатов (во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 7 июня 1995 г. № 561)" (утв. МЧС РФ, Минстроем РФ, Минфином РФ 10 июля 1995 г.) (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27 июля 1995 г. № 916) (далее – Порядок и условия)). Для включения в указанные списки гражданам необходимо представить в органы исполнительной власти заявление о выдаче сертификата, документ, удостоверяющий личность, и справку органов местного самоуправления, подтверждающую факт того, что граждане лишились жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий (п. п. 3, 5 Порядка и условий). Государственные жилищные сертификаты не выдаются лицам, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий и получившим, в связи с этим компенсацию (п. 6 Порядка и условий). |
| Мне нужно прописать племянницу в моей квартире на 3,5 года, какой договор нужно заключить? | Вы можете заключить договор найма жилого помещения (если она вам оплачивает проживание в квартире, это договор, подобный договору аренды), или договор безвозмездного пользования (не оплачивает, но этим договором можно отнести соответствующие расходы за содержание помещения). В договоре можно предусмотреть срок – 3,5 года. Но если вы племянницу зарегистрируете по месту жительства, то в штампе о регистрации этот срок не указывается. Если племянница сама не снимется с регистрационного учета, тогда для того, чтобы выписать ее Вам необходимо будет обратиться в суд. Если вам нужно зарегистрировать только на 3,5 года, тогда это может быть регистрация по месту пребывания. |
| Имеет ли право собственник (мама) выписать мою бывшую жену с несовершеннолетним ребёнком из квартиры, где они прописаны, если они фактически проживают в другом месте? Мы развелись, и мама не хочет за них платить. | По общему правилу, в соответствии с ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Выписать несовершеннолетнего ребенка можно также через суд с согласия органов опеки и попечительства. |
| Объясните мне, кто и в каких случаях имеет право входить в жилье без моего согласия? | Право войти в жилое помещение без согласия проживающих в нем граждан имеют: 1. Сотрудники полиции - для спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения безопасности граждан или общественной безопасности при массовых беспорядках и чрезвычайных ситуациях; для задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления; для пресечения преступления; для установления обстоятельств несчастного случая; проведения оперативно-розыскных мероприятий или следственных действий (ст. 15 Федерального закона от 07 февраля 2011 г. № 3-ФЗ "О полиции"; ст. 1 Федерального закона от 12 августа 1995 г. № 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности"). 2. Сотрудники органов государственной охраны, федеральной службы безопасности - при пресечении преступлений, создающих угрозу безопасности объектов государственной охраны, либо преступлений, расследование которых отнесено к компетенции этих органов, а также при преследовании лиц, подозреваемых в совершении таких преступлений (ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1996 г. № 57-ФЗ "О государственной охране"; ст. 13 Федерального закона от 03 апреля 1995 г. № 40- "О федеральной службе безопасности"). 3. Сотрудники аварийно-спасательных служб - для проведения работ по ликвидации чрезвычайных ситуаций (ст. 25 Федерального закона от 22 августа 1995 г. № 151-ФЗ "Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей"). 4. Судебные приставы-исполнители - для совершения исполнительных действий при наличии письменного разрешения старшего судебного пристава (а в случае исполнения исполнительного документа о вселении взыскателя или выселении должника - без указанного разрешения) (ст. 64 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"). 5. Работники коммунальных служб, представители гарантирующего поставщика (сетевой организации), представители органов государственного контроля и надзора - при наличии решения суда о предоставлении доступа в жилое помещение (п. 32, п. 34 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354). |
| Собираюсь продавать квартиру. Когда покупала ее в ней не было ни ванны, ни раковины, ни плиты. Хочу забрать плиту, так как она мне очень нравиться. Или я обязана ее оставить? | Исходя из положений ст. 15 Жилищного кодекса РФ объектом жилищных прав является жилое помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. В соответствии с п. 2 и 3 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301, все пригодные для проживания жилые помещения подлежат государственному учету, включающему в себя технический учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Санитарно-техническое оборудование - водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план (п. 3.6 и 3.16 Приказ Минземстроя РФ от 04 августа 1998 г. № 37"Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступающими в силу с 19 мая 2008 г.)). Если на плане квартиры обозначена газовая плита, при передаче квартиры покупателю плита должна быть, иначе жилое помещение будет являться технически неисправным и непригодным к эксплуатации. Однако в Вашей ситуации газовую плиту можно заменить на иную, поскольку ее характеристики (марка, год выпуска, размеры) в плане не отражаются. В любом случае продавцу и покупателю при совершении сделки купли-продажи квартиры необходимо согласовать, какое именно имущество передается вместе с квартирой, что следует детально отразить в договоре. |
| Произошел разрыв шланга с холодной водой, который идет к мойке на кухне и как следствие затопило соседей снизу. Аварийная служба составила акт, в котором написано, что это произошло из-за разрыва шланга. Квартиру снимаем. Кто должен возмещать ущерб соседям мы или собственник? | Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. 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 (ч. 3 и ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ). Вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. В свою очередь, лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 1 и п. 2 ст. 1064 Гражданского кодекса РФ). Таким образом, если обязанность по надлежащему содержанию жилого помещения и находящегося в нем другого имущества (в том числе сантехнического оборудования) возложена на другое лицо в силу договорных обязательств (например, есть договор аренды, и в нем такая обязанность содержится), ответственность за причиненный вред по причине ненадлежащего содержания будет нести то лицо, на которое возложена обязанность по содержанию имущества. |
| Я живу и прописана с моим маленьким ребенком в квартире своей сестры. Сегодня сестра сказала, чтобы мы съехали из ее квартиры. Вправе ли она нас выгнать? | Если квартира принадлежит Вашей сестре, и она просто впустила вас проживать без какого-либо договора, то она имеет право вас выселить через суд, а в случае вашего ребенка еще и с согласия органов опеки и попечительства. В соответствии с ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. |
| Живу и прописан в квартире социального найма, я не собственник. В доме хотят сделать капитальный ремонт и почему-то меня внесли в список жильцов на оплату этого капитального ремонта. На основании какого закона я могу отказаться платить? | В соответствии со ч. 1 ст. 154 Жилищного кодекса РФ обязанность уплаты взносов на капитальный ремонт возлагается только на собственников жилья. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда Вам необходимо обратится в Управляющую компанию с просьбой разрешить недоразумение. Также можете написать жалобу в Госжилинспекцию и Прокуратуру. |
| Я снимаю квартиру в многоэтажке, должна ли я платить за капитальный ремонт? | Жильцы квартир, согласно договору аренды либо найма, в том числе и социального найма, не обязаны платить за капремонт. Это прямо указано в ст. 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Поэтому платежные извещения, пришедшие на имя нанимателя или арендатора, следует незамедлительно переадресовывать собственнику. |
| Скажите могу ли я подарить долю в признанной аварийной квартире? | Вы можете подарить долю в признанной аварийной квартире, так как признание многоквартирного дома аварийным, не лишает Вас права распоряжаться жилым помещением, находящимся в нем. В п. 5 ст. 32 Жилищного Кодекса РФ собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения. |
| Следует ли представлять в регистрирующий орган список проголосовавших членов ТСЖ при его создании? | Пунктом 1.1 ст. 136 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) установлено, что протокол общего собрания собственников помещений, на котором приняты решения о создании ТСЖ и утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений, проголосовавшими за принятие таких решений. Согласно п. 5 ст. 136 ЖК РФ данный протокол вместе с утвержденным уставом и сведениями о лицах, проголосовавших за создание ТСЖ (о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме), представляется при государственной регистрации ТСЖ |
| Капитальный ремонт, собственник несовершеннолетний – только в 2015 ему исполнилось 18 лет. Долг с 2014 г, кто платить должен? | Собственники жилья должны платить взносы на капитальный ремонт, если собственник несовершеннолетний - то делать это должны его законные представители - родители В соответствии со ст. 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, установленном в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере. |
| Необходимо получить разрешение на строительство дома. В какой инстанции Нижнего Новгорода я могу это сделать? | Согласно ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. На территории г. Н.Новгорода выдача разрешений на объекты индивидуального жилищного строительства осуществляется администрацией города. Получить информацию по вопросам, касающимся индивидуального жилищного строительства и подать заявление о выдаче разрешения, Вы можете, обратившись в департамент градостроительного развития и архитектуры администрации г. Н. Новгорода. Запись на прием осуществляется по тел. (831) 439-05-64 в рабочее время (пн.-чт. с 9-18; пт. 9-17; обеденный перерыв 13-13.48). Подать заявление о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома Вы также можете в филиалах МКУ «МФЦ» (многофункциональный центр Нижнего Новгорода). |
| Я - одинокая многодетная мама. Проживаю в г. Саров. Имею ли я право на получение бесплатного земельного участка, если у меня в собственности есть жилой дом с земельным участком 10 соток, который я купила, и который не является моим местом постоянного проживания. | В соответствии с Законом Нижегородской области от 1  декабря 2011 г. № 168-З «О бесплатном предоставлении многодетным семьям в собственность земельных участков в Нижегородской области» (далее - Закон) многодетные семьи, имеющие право на бесплатное предоставление земельных участков, должны отвечать следующим требованиям: - если все члены многодетной семьи являются гражданами Российской Федерации, при условии постоянного проживания родителей либо единственного родителя многодетной семьи на территории Нижегородской области не менее 5 лет до момента подачи заявления о бесплатном предоставлении земельного участка; - если члены многодетной семьи состоят на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; - наличие постоянной регистрации по месту жительства на территории Нижегородской области. Основания признания граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, содержатся в гл. 7 Жилищного кодекса Российской Федерации. В отношении земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства или огородничества наличие нуждаемости не требуется. Таким образом, если многодетная семья отвечает требованиям Закона, может обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением и приложением необходимых документов. |
| Нашей семье постоянно в квитанциях приходит оплата за капремонт. Скажите, можем ли мы не платить за это, ведь за 8 лет, что мы здесь живем, ни разу ремонта не было… И смысл тогда платить?! | В соответствии с ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено законом. |
| Здравствуйте, скажите как выписать из приватизированной квартиры человека? | Добрый день! В соответствии п. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ и пп. 5 (е) п. 31 Постановления Правительства от 17.июля.1995 г. № 713 (ред. от 25 мая 2017 г.) "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации" выписать человека из квартиры без его согласия можно только через суд. Поэтому, когда человек отказывается выписываться из квартиры, игнорирует это требование или с ним нет связи, нужно составить исковое заявление о прекращении прав пользования жилым помещением и подать его вместе с другими документами в суд |
| У меня потек змеевик. Дук отказался его менять бесплатно, сказали, что только за мой счет. Правы ли они? | Здравствуйте! Полотенцесушитель (далее ПС), расположенный на стояке системы горячего водоснабжения или на стояке отопления, в соответствии с п. 5 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утвержденным постановлением. Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 г., с изменениями, внесенными в Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354), относится к общедомовому имуществу.Следовательно, работники управляющей компании (УК) должны приобрести новый ПС и установить его взамен неисправного за счет тех средств, которые Вы и другие жильцы дома ежемесячно платите на содержания и ремонт жилища. В случае, если Вас не устроит качество (дизайн) ПС, который Вам предложит УК, Вы имеете право самостоятельно заменить ПС, заключив договор на эту работу со специализированной организацией в соответствии с п.12 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме». В случае привлечения таких организация к работе, Вам целесообразно предварительно письменно предупредить УК, а чеки-квитанции об уплате покупки ПС и его замены сохранить и потребовать от УК компенсировать Ваши затраты. В случае отказа компенсации обращайтесь с исковым заявлением в суд. |
| Должна ли обслуживающая домофон компания брать с каждой квартиры ежемесячно по 30 руб.? Насколько это правильно? | Здравствуйте! В договоре управления многоквартирным домом должен быть зафиксирован состав общего имущества дома и перечень всех работ, которые управляющая компания обязуется проводить. В соответствии с ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, если техническое обслуживание домофона в договоре прописано, оплату обязаны брать из денег, которые вы вносите за содержание и текущий ремонт дома. Дополнительно ничего «брать» не должны. Если договор управления не предусматривает техническое обслуживание домофона в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества, плату с жильцов могут взимать дополнительно. Это будет делать управляющая компания или напрямую специализированная организация (зависит от способа, который на общем собрании определят собственники). |
| Здравствуйте. Сосед установил видеокамеру на лестничной клетке и теперь ведет наблюдение за жильцами. Никаких объяснений не дает. Имеет ли он на это право? | Здравствуйте! В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, лестничные площадки относятся к общему имуществу и принадлежат всем собственникам помещений Вашего многоквартирного дома. Следовательно, устанавливать там камеру без согласия собрания собственников дома ваш сосед действительно не вправе. С жалобой на действия соседа Вы можете обратиться в управляющую компанию (так как она отвечает за надлежащее содержание общего имущества в доме) или в контролирующие органы - в Государственную жилищную инспекцию, в прокуратуру. Также можно требовать демонтажа камеры в суде. |
| В период трудовых отношений мне было предоставлено жилое помещение в общежитии. Однако в апреле 2020 года я была уволена в связи с сокращением численности или штата работников организации. В связи с чем меня попросили освободить жилое помещение. Правомерно ли данное требование? | В соответствии с ч. 1 ст. 94 Жилищного кодекса РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Согласно ч. 1 ст. 103 Жилищного кодекса РФ в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений. С учетом изложенного, при прекращении с Вами трудового договора договор найма специализированного жилого помещения подлежит расторжению. Однако Ваше принудительное выселение из общежития возможно только на основании решения суда. При предъявлении бывшим работодателем такого иска Вы вправе обратиться в суд с встречным исковым заявлением о сохранении за Вами права пользования данным жилым помещением на определенный срок. Однако в случае отказа в удовлетворении встречного иска, Вы вправе на основании ст. 203 Гражданского процессуального кодекса РФ подать заявление об отсрочке исполнения решения суда о Вашем выселении на период, необходимый Вам для вселения в другое жилое помещение. |
| У нас пятиэтажный дом, живу на четвертом этаже, на против окон растет дерево, достаточно близко к дому и соответственно к окну. В летнее время из-за веток, солнце не проходит в квартиру, по данной причине, даже в жаркие дни в квартире темно, холодно, немного сыро, так как ветки не дают пройти даже сквознячку. Кто должен спилить данные ветки? куда мне обратиться и на какие нормы мне сослаться, чтобы спилили ветки или все дерево | Расстояние на придомовой территории от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние от стен дома должно быть больше 5 м. В случае если дерево расположено с нарушением вышеперечисленных норм, то на основании п. 2.4 санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 «Об утверждении СанПин 2.1.2.2645-10» Вы вправе требовать, чтобы данное дерево было спилено. В случае если дерево слишком близко расположено к стенам дома и представляет угрозу из-за непосредственной близости веток к окнам дома, то Вы можете обратиться в МЧС РФ.Так же дерево могут спилить, если его расположение нарушает требования к естественному освещению жилого помещения. Для оценки естественного освещения жилого помещения Вы можете обратиться в Роспотребнадзор. В случае, если после проверки естественное освещение будет признано неудовлетворительным по причине того, что крона дерева загораживает солнечный свет, Вы вправе требовать, чтобы дерево спилили, на основании раздела 5 СанПин 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", даже если оно расположено на допустимом расстоянии от дома.В случае, если будет признано, что дерево расположено без нарушений и в соответствии со всеми требованиями, как по расстоянию, так и по освещению, то здесь требовать его спила Вы не вправе, так как требование не будет удовлетворено.Однако, жильцы дома могут поддержать Вашу инициативу при условии, что дерево им также мешает. В данной ситуации Вам нужно собрать подписи в пользу спила дерева и обратиться в Домоуправляющую компанию с соответствующим заявлением. В случае, если придомовая территория с имеющимися на ней насаждениями, в том числе деревьями, относится к ведению районной или городской администрации, то заявление следует адресовать им. Решение будет положительным, если спил дерева не отразится на внешнем облике придомовой территории и района в целом. |
| Я работаю учителем в сельской местности, нам по закону положен возврат коммунальных выплат. (свет и вода). Но в данный момент с сентября-месяца мне эти выплаты отменили. Всё дело в том, что летом произошла какая-то путаница с адресами и мне как будто вернули чьи-то деньги, хотя при этом мои не были выплачены. Когда я обратилась в органы социальной поддержки по поводу не возврата коммуналки, мне в грубой форме объяснили, что надо было сразу обращать на это внимание и вовремя обращаться, а теперь мне не будут идти социальные выплаты до тех пор, пока я якобы не верну долг. Помогите разобраться в данной ситуации! | В соответствии с ч. 8 ст. 47 Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» педагогические работники, проживающие и работающие в сельских населенных пунктах, рабочих поселках (поселках городского типа), имеют право на предоставление компенсации расходов на оплату жилых помещений, отопления и освещения. Размер, условия и порядок возмещения расходов, связанных с предоставлением указанных мер социальной поддержки педагогическим работникам федеральных государственных образовательных организаций, устанавливаются Правительством Российской Федерации. Как следует из Правил предоставления данной компенсации, утвержденных Постановление Правительства РФ от 26 октября 2013 г. № 963 «О предоставлении компенсации расходов на оплату жилых помещений, отопления и освещения педагогическим работникам, руководителям, заместителям руководителей, руководителям структурных подразделений и их заместителям, состоящим в штате по основному месту работы в федеральных государственных образовательных организациях, проживающим и работающим по трудовому договору в сельских населенных пунктах, рабочих поселках (поселках городского типа)», ежемесячная компенсация осуществляется на основании документов, подтверждающих право работников на ее получение (трудовой договор или трудовая книжка, копия документа, удостоверяющего личность, с отметкой о регистрации по месту жительства или иной документ, подтверждающий место жительства), имеющихся в распоряжении организаций, без истребования дополнительных документов. Ежемесячная компенсация осуществляется организацией со дня возникновения у работника права на ее получение одновременно с выплатой заработной платы за первую половину текущего месяца с отражением в отдельной ведомости. В случае если ошибка произошла не по Вашей вине (например, предоставление документов с заведомо неверными сведениями, сокрытие данных, влияющих на право назначения такой компенсации, исчисление ее размеров), у работодателя нет законных оснований не начислять Вам компенсацию. Вы вправе обратиться с соответствующей жалобой в трудовую инспекцию либо в прокуратуру. |
| Может ли управляющая компания отключить подачу электроэнергии в квартиру в связи с долгом по ЖКХ? | В силу положений пп. «а» п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги. В частности, установлен запрет на ограничение и приостановление предоставления услуг по отоплению и холодному водоснабжению в многоквартирных домах и услуги по отоплению в индивидуальных домовладениях. Помимо этого, сделана оговорка в части электроснабжения и газоснабжения, если данные услуги используются для целей отопления жилых помещений. Вместе с тем при утверждении мер поддержки граждан в пандемический период действие пп. «а» п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах было приостановлено до 1 января 2021 г. Запрет на приостановление предоставления коммунальных услуг, в том числе по электроснабжению, установлен п. 1 постановления Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Таким образом, управляющая организация не вправе отключить подачу электроэнергии до 1 января 2021 г. Вместе с тем необходимо помнить, что предоставленные меры поддержки потребителей не освобождают от обязанности своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги |
| Моему мужу с 2018 года принадлежат два смежных участка в СНТ - 10 и 15 соток. Межевание проведено. Можно ли объединить их в один? и в каких случаях нельзя? | Смежные земельные участки могут быть объединены в один. Для этого собственник земельных участков или его представитель по нотариальной доверенности должен обратиться к кадастровому инженеру за составлением межевого плана вновь образованного участка из двух смежных земельных участков. В соответствии с Федеральном законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» постановка на государственный кадастровый учет, а также регистрация права на вновь образованный земельный участок будет производиться одновременно. В рамках данной процедуры объединенные земельные участки автоматически снимаются с государственного кадастрового учета, а новый участок получает индивидуальный кадастровый номер. Право собственности на образованный земельный участок возникает у собственника земельных участков, из которых он образован.Заявление и документы для постановки на государственный кадастровый учет и регистрацию права на земельный участок можно подать:– в территориальное отделение Росреестра посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о его вручении;– в многофункциональном центре предоставления государственных и мунципальных услуг;– через сайт Росреестра или портал Госуслуг.Процедуру объединения невозможно объединить в следующих случаях:– территориальные единицы не имеют общей межи;– границы участков не установлены;– каждый из участков относится к разной категории земель. |
| Сколько процентов жителей подъезда должны подписать заявление, чтобы убрали урну? Мы собрали 50%. Жилкомсервис написал, что надо 100%. Правомерно ли такое требование? | В соответствии с ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. В соответствии с п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке. Таким образом, решение о том, чтобы убрали урну, входит в компетенцию общего собрания. В соответствии с ч. 3 ст. 45 ЖК РФ 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 50% голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросу. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). По некоторым вопросам, решения общего собрания должны приниматься более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, перечень которых указан в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.Вопрос уборки урны с территории относится к вопросу о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). По данному вопросу не требуется принятия решения общего собрания более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.Таким образом, требования «Жилкомсервиса» не правомерны |
| Покупаем квартиру, у старого владельца имеется задолженность за воду и электричество. Риелтор утверждает, что с новых владельцев спроса не будет, долг останется за старым владельцем, а не за квартирой. Это так? | В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ Обязанность по внесению оплаты за жилищно-коммунальные услуги возникает у собственника с даты возникновения права собственности. В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ новый собственник квартиры не отвечает по долгам предыдущего, поскольку обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг лежит на каждом собственнике. Исключение составляют взносы на капитальный ремонт. Так, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением случаев, когда предыдущим собственником помещения является Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование (публичное образование). |
| Подскажите, пожалуйста, есть ли у органов местного самоуправления обязанность по содержанию многоквартирных домов до момента выбора способа управления таким домом? | Обязанность по содержанию многоквартирного дома до момента выбора способа управления таким домом возложена только на собственников помещений в данном многоквартирном доме.В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса РФ только собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с п. 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. |
| Я с семьёй проживаю в коммунальной квартире в двух комнатах по договору социального найма. В администрации мне сказали, что приватизировать комнаты я не могу, поскольку комнатам присвоены разные кадастровые номера и они считаются разными жилыми помещениями, а участвовать в приватизации можно только один раз. При этом договор соцнайма заключен сразу на обе комнаты?? Правильно ли это? | В соответствии со ст. 1 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон «О приватизации жилищного фонда в РФ») приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. В соответствии со ст. 2 данного Закона граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. В силу ст. 11 выше названного Закона каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз. В соответствии со ст. 7 указанного Закона передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.Вы по договору социального найма занимаете две комнаты в коммунальной квартире. Комнаты имеют разные кадастровые номера. В силу ч. 1 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) объектами жилищных прав являются жилые помещения. Согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: 1. жилой дом, часть жилого дома; 2. квартира, часть квартиры; 3. комната. В соответствии с ч. 4 ст. 16 ЖК РФ комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Предметом договора социального найма, заключенного с Вами, являются две комнаты в коммунальной квартире, которые по смыслу ст. 15 и 16 ЖК РФ образуют одно жилое помещение. Приватизация двух комнат в коммунальной квартире не нарушает положения ст. 11 Закон «О приватизации жилищного фонда в РФ», предусматривающей возможность приватизации жилья один раз.Таким образом, отказ администрации в передаче Вам жилого помещения в собственность является неправомерным, и Вы можете его обжаловать в судебном порядке и обязать соответствующую администрацию заключить договор передачи жилых помещений в собственность гражданам (приватизации). |
| Управляющая компания заключила договор с Застройщиком-банкротом Договор управления МКД. Все дольщики подали заявление в Арбитражный суд о включении в реестр кредиторов. Конкурсный управляющий провел собрание кредиторов. Определением Арбитражного суда было вынесено решение о передаче квартир в собственность. Застройщик ссылается на то, что таким образом он передал дольщикам квартиры и с момента даты вступления в законную силу Определения суда до момента регистрации в Росреестре права собственности оплачивать коммунальные услуги отказывается. А некоторые дольщики, в свою очередь, не торопятся вступать в собственность, чтобы не платить за коммунальные услуги. Кто должен платить за коммунальные услуги за это время, Застройщик или дольщик? | В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи помещения дольщику.Если Ваш дом уже введен в эксплуатацию – обязанность по оплате коммунальных расходов возникает у дольщика с момента передачи помещения, то есть со дня вступления определения суда в силу. |
| При оплате коммуналки всегда плачу в фонд кап.ремонта. Ремонт чего именно относится к капитальному? | В соответствии со ст.1 Федерального закона от 25 декабря 2012 г. № 271 – ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (ред. от 29 июня 2015 г.) в Жилищный кодекс РФ был дополнен ст.166 - Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в которой приведен Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, который включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) утепление и ремонт фасада; 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); 7) ремонт фундамента многоквартирного дома. |
| Я получила в наследство квартиру, вступила в права на неё. У меня в собственности есть дом, в котором я зарегистрирована и постоянно проживаю. Квартиру собираюсь продавать, она мне не нужна, почему я должна оплачивать коммунальные платежи, если там не проживаю и ничем не пользуюсь? | В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение. |
| Два года назад купила квартиру, прописалась, дети были прописаны у папы, а в этом году прописала детей к себе. Надо ли извещать об этом газовую службу? | В соответствии с пп. «е» п. 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (ред. от 19 марта 2020 г.) абонент обязан уведомлять в 5-дневный срок в письменной форме поставщика газа об изменении количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении. |
| Правомерно ли требование правления СНТ об установлении «умных счетчиков» на столбах, если стоит новый однотарифный счетчик, поставленный официально 2 года назад? | В соответствии с ч. 6 ст. 11 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" член товарищества обязан исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества, в рамках полномочий, установленных настоящим Федеральным законом или возложенных на них общим собранием членов товарищества. Вместе с тем в Федеральном законе от 27 декабря 2018 г. №522-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации" с 1 июля 2020 года обязанности по установке, эксплуатации, поверке и замене приборов учета электрической энергии перенесены с потребителей на поставщиков энергоресурсов: в отношении многоквартирных домов - на гарантирующих поставщиков, а в отношении прочих потребителей – на сетевые организации. |
| Что является общим имуществом в многоквартирном доме? | В соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ - собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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 другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), 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. |
| Площадку возле соседнего дома (ТСЖ) уже второй раз красят и устраивают. У нашего дома ничего неделается. Кто принимает решение о благоустройстве земельного участка, принадлежащего многоквартирному дому? | Принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке относится к компетенции общего собрания собственников помещений (п.2, п.2.1 ст. 44 Жилищный кодекс РФ). |
| Мне принадлежит нежилое помещение в многоквартирном доме. Должен ли я оплачивать коммунальные услуги, израсходованные на общедомовые нужды? | Необходимость оплаты коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды по нежилому помещению, определена следующими нормативными актами. Согласно ч. 1-3 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. В силу ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Исходя из ч. 1, 2 ст. 39 Жилищного кодекса РФ, ст. 249 Гражданского кодекса РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. На основании п. 40 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее "Правила"), утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Упомянутые нормы права предусматривают участие собственников в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ). При этом, если управление домом возложено на управляющую организацию, то собственники помещений должны вносить плату этой организации (ч. 7 ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Следовательно, оплату за электрическую энергию, израсходованную на общедомовые нужды многоквартирного дома, обязаны осуществлять как собственники расположенных в данном доме квартир, так и собственники нежилых помещений. |
| У меня сложилась такая ситуация: я развелась с мужем, у меня двое детей - несовершеннолетний и старше 18 лет. Мы проживаем в неприватизированной квартире, но я являюсь квартиросъёмщиком этой квартиры (квартира досталась от моих родителей, я числюсь в ордере на квартиру). В квартире прописаны все члены семьи. Муж не собирается уходить из квартиры. Какие у него права на эту квартиру? | В соответствии с п.4 ст.69 Жилищного кодекса РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Таким образом, у Вашего мужа такие же права как у всех остальных зарегистрированных в квартире. |
| Можно ли сделать парковку для машин на придомовой территории? | Да, возможно. В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» определено, что земельный участок, на котором построен многоквартирный дом, является собственностью жильцов, и для этого не требуется издание дополнительных постановлений местных органов власти. Следовательно, решение о том, как использовать территорию около дома могут принимать только собственники квартир. Нужно отметить, что важен вопрос о формировании и постановке на кадастровый учет земельного участка при его фактическом использовании, в том числе в целях организации парковки. Если земельный участок сформирован, то порядок его использования определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о пределах использования земельного участка. Данное решение в силу п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Если же участок не сформирован, то решение вопроса об организации парковки не относится к компетенции общего собрания собственников помещений. |
| Как часто должны вывозить мусор из контейнеров? | В соответствии с п. 8.2.4. Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях правил и нормативов (СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10 июня 2010 г. № 64 (в ред. изменений и дополнений № 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 27 декабря 2010 № 175), Контейнеры и другие емкости, предназначенные для сбора бытовых отходов и мусора, должны вывозиться или опорожняться ежедневно. |
| Какой она должна быть температура в квартире? | Температурный режим согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10.06.2010 г. должен быть следующим: температура по Цельсию в ванной 18 - 26 градусов, коридор 16 - 22, комнаты 18 - 24. Температура обогревающих элементов должна быть от +75 до +90 градусов. Вместе с тем не допускается превышение температуры воздуха в жилых помещениях более чем на 4 градуса Цельсия от норматива. |
| Как организовать общее собрание собственников многоквартирного дома? | Законом предусмотрены следующие формы проведения общего собрания (ст. 44.1 Жилищного Кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 31.07.2020)): очное голосование (при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте, в конкретное время для обсуждения вопросов повестки дня); заочное голосование (без совместного присутствия собственников, путем передачи в письменной форме решений собственников по вопросам повестки дня); очно-заочное (при совместном присутствии, а также в письменной форме). Заочное голосование на сегодняшний день является наиболее приемлемым для домов, в которых большое количество собственников помещений, а при проведении очного голосования не набирается кворум (необходимое количество голосов для признания голосования состоявшимся) (п. 1 ст. 47 ЖК РФ). Для начала нужно определить вопросы, выносимые на повестку дня. Затем, не позднее 10 дней до начала собрания, нужно уведомить всех собственников помещений данного дома (направить заказное письмо, вручить под роспись, расположить объявление в местах, доступных всем для ознакомления, если иной вид уведомления не предусмотрен ранее проведенным собранием). В сообщении о грядущем голосовании должна содержаться обязательная информация - сведения об инициаторе собрания, форма проведения, дата, место, время проведения собрания, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения, повестка дня, порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться (п. 5 ст. 45 ЖК РФ). |
| У нас в подъезде подметают один раз в две недели, пол вообще не моют. Это очень мало, постоянно грязно. Есть ли какие-нибудь нормы уборки в подъездах? | Управляющей организацией должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) |
| Несколько раз писали в управляющую компанию, но они не реагируют и каждый раз говорят, что никаких писем нет. Как правильно передать им письмо, что бы был ответ? | Лучше всего подать заявление в УК или ТСЖ в письменной форме (в 2х экземплярах). Один из экземпляров остается у адресата, на другом ставится отметка о принятии к рассмотрению (дата, присвоенный номер, печать организации или подпись принявшего). Так же можно отправить заказным письмом с уведомлением через Почту России. Когда письмо будет доставлено Вам придет уведомление, которое Вы сможете забрать в том почтовом отделении, в котором отправляли это письмо. В течение 10 суток с момента получения заявления управляющая компания обязана дать мотивированный ответ (п. 21 Постановления Правительства РФ № 731). Максимальный срок ответа составляет 30 суток, как это предусмотрено Федеральным Законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02 мая 2006 № 59-ФЗ. Все прилагаемые документы к заявлению необходимо подавать в копиях и с обязательным указанием этого в тексте заявления. Обычно это делается так - ставится сноска - «приложения» и далее их перечисляют с указанием наименования документа и количеством страниц. Кроме того, ответ, что направляют в Ваш адрес обязательно должен быть подписан руководителем организации, либо уполномоченным на это лицом. |
| Многие жильцы нашего дома недовольны текущим ремонтом, ремонтируют «не то и не там». Можем ли мы сами выбирать, что и когда делать? | Жилищный кодекс РФ предусматривает механизм, согласно которому, собственники жилых помещений в многоквартирном доме имеют право самостоятельно выбрать перечень и объем работ необходимых, по их мнению, для проведения текущего ремонта. В первую очередь собственникам необходимо определиться с теми видами работ, которые действительно необходимо произвести в рамках текущего ремонта. Обязанность по подготовке и вынесению предложений по видам текущего ремонта общего имущества возложена на совет многоквартирного дома, который совместно с обслуживающей компанией участвует в разработке и согласовании необходимой документации. После того, как определен необходимый перечень работ по текущему ремонту, необходимо провести общее собрание собственников помещений. Инициатором собрания может стать любой из собственников помещения в многоквартирном доме, не обязательно входящий в состав совета многоквартирного дома или же являющийся его председателем (п. 2 ст. 45 ЖК РФ). После того, как процедура голосования будет проведена, результаты волеизъявления жильцов на бланках голосования посчитаны, итоги ее будет оформлены протоколами голосования. Только после этой процедуры обслуживающая компания будет иметь законные основания, чтобы приступить к выполнению необходимых работ. |
| Что такое переоборудование и чем оно отличается от перепланировки. | Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (п 1.7.1 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170). |
| Должны ли быть какие-то специальные перекрытия между подземной автостоянкой и первым этажом? Или может есть какие-нибудь правила? Хочу купить квартиру на первом этаже с подземными автостоянками. Дом еще только планируют строить. | В соответствии с п. 8.2.5 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях правил и нормативов (СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10 июня 2010 г. № 64 (в ред. изменений и дополнений №1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 27 декабря 2010 № 175), при размещении под жилыми зданиями гаражей-стоянок необходимо отделять их от жилой части здания этажом нежилого назначения. Размещение над гаражами помещений для работы с детьми, помещений лечебно-профилактического назначения не допускается. |
| Есть ли какие-нибудь ограничения по установке мусорных бачков во дворе жилого дома? | В соответствии с п. 8.2.5 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях правил и нормативов (СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10 июня 2010 г. № 64 (в ред. изменений и дополнений №1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 27 декабря 2010 № 175), для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м. |
| Можно ли узаконить самовольную перепланировку и переустройство в квартире? | В соответствии со ст.29 Жилищного кодекса РФ жилое помещение может быть сохранено в перепланированном и переустроенном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, на основании решения суда. |
| Из крана горячей воды льется на протяжении уже 4-х дней холодная. Счетчик мотает, а горячей воды нет, только по истечении минут десяти начинает литься теплая, но не горячая!!! Что можно сделать в этой ситуации? | В соответствии с п. 5 Приложения № 1 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", исполнитель коммунальных услуг должен обеспечить соответствие температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации. За отступление от установленных параметров температуры горячей воды предусмотрен перерасчет выставляемой платы. Для того, чтобы подтвердить факт предоставления горячей воды с температурой ниже установленных нормативов, необходимо вызвать мастера управляющей компании (далее УК) для проведения замеров температуры горячей воды и составления акта о предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. По итогам проверки сотрудник управляющей компании должен составить акт в двух экземплярах. В акте отражается уровень температуры горячей воды, зафиксированной в результате проверки. Один экземпляр акта остается у вас. Если в акте будет отражено, что температура горячей воды ниже 60 °С, напишите в управляющую компанию заявление на перерасчет, в связи с предоставлением коммунальной услуги «горячее водоснабжение» ненадлежащего качества. Если в течении 10 рабочих дней (плюс примерно 3 дня на доставку ответа почтовым отправлением) температура воды не будет восстановлена, либо в ваш адрес не поступит письменный ответ от УК, с указанием в какие сроки будут проведены необходимые работы, а также к вам не выйдет сотрудник УК для составления акта замеров температуры, рекомендуем обратиться с письменной жалобой в Государственную жилищную инспекцию. Попросите провести проверку по факту бездействия управляющей организации и привлечь виновных лиц к административной ответственности. Жалоба пишется в двух экземплярах. Один экземпляр жалобы, с регистрационным номером, должен остаться у вас. |
| Я получила у нотариуса свидетельство о праве на наследство. В какой срок произойдет его регистрация? | В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании свидетельства о праве на наследство, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов. При подаче документов через Многофункциональные центры оказания государственных и муниципальных услуг, срок увеличиться до пяти рабочих дней. |
| У меня есть дачный дом в СНТ. Надо ли его регистрировать? | Регистрация права собственности на объект недвижимости, согласно действующему законодательству, носит заявительный характер. Однако она дает владельцу объекта гарантию соблюдения и защиты указанного права, а также позволяет свободно распоряжаться таким имуществом. Такую дачу можно застраховать, ее легче продать, сдать в аренду, передать по наследству. Еще один плюс: дачный дом, если он оформлен официально (то есть зарегистрированы права на него, и он поставлен на кадастровый учет), можно в дальнейшем перевести в жилой, если возникнет такая потребность, и, соответственно, получить там прописку. Возможность оформить дачную недвижимость по упрощенной схеме продлена - до 1 марта 2021 года (ст. 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г.№218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2020 г.) |
| Следует ли представлять в регистрирующий орган список проголосовавших членов ТСЖ при его создании? | В соответствии с п. 1.1 и п. 5 ст. 136 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) Жилищного кодекса РФ, протокол общего собрания собственников помещений, на котором приняты решения о создании ТСЖ и утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений, проголосовавшими за принятие таких решений. Данный протокол вместе с утвержденным уставом и сведениями о лицах, проголосовавших за создание ТСЖ (о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме), представляется при государственной регистрации ТСЖ. |
| Если у меня есть садовый участок - я должна там что-то построить или могу только посадить сад? | В соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31 июля 2020 г), садовый земельный участок предоставляется гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений). Таким образом, для достижения цели использования садового участка достаточно осваивать землю – посадить сад, разбить огород. Наличие строений не является обязательным. На дачном участке строительство жилого дома или жилого строения является первоочередной задачей. |
| Может ли председатель правления избираться правлением СНТ? | В соответствии с ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31 июля 2020 г), в исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) относится избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное. Следовательно, уставом СНТ может устанавливаться избрание председателя правления на заседании правления. |
| У нас частный дом, за водой ходим на уличную колонку. Но она очень старая, зимой замерзает даже при нулевой температуре. Мы звоним в водоканал, жалуемся, обещают принять меры, но это продолжается уже несколько лет. Изредка приезжают и размораживают ее, но менее чем за сутки она опять замерзает. Очевидно, что колонку нужно менять. Куда можно написать жалобу, чтобы приняли меры? | Напишите обращения в государственную жилищную инспекцию и Роспотребнадзор (обращение пишется в произвольной форме). Компетентные органы проведут проверку и дадут соответствующую квалификацию действиям водоканала. Также можно написать жалобу в прокуратуру. В жалобе необходимо изложить информацию о нарушении ваших прав. Обязательно укажите фамилию, имя, отчество, адрес и контактные данные. Обращение составляется в письменной форме на имя прокурора. К жалобе приложите соответствующие документы (если имеются) и доказательства. Передать эту жалобу лично в руки секретарю либо отправить Почтой России заказным письмом с уведомлением. Но помните: срок рассмотрения жалобы - месяц. Кроме этого, вы можете обратиться в администрацию, которая согласно п. 4.1 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 20 июля 2020 г.) организует водоснабжение на своей территории, пусть ответят о мерах, предпринимаемых для восстановления водоснабжения. |
| Куда обратиться, чтобы заставить жильца убрать вещи, выставленные в общий коридор между пятью квартирами и мешающие остальным жильцам? Нарушает ли это правила противопожарной безопасности? | В первую очередь необходимо обратиться с письменной претензией к самому жильцу, поскольку в соответствии с ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.), 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. Также необходимо обратиться в управляющую компанию с жалобой на такого соседа, чтобы документально зафиксировать факт нарушений с его стороны. Вы также вправе вызвать органы МЧС России, которые могут установить факт нарушения правил пожарной безопасности. |
| Возможно ли утеплить фасад всего пятиэтажного МКД за счет фонда капитального ремонта? Денег на счете накопилось достаточно, все жильцы дома выступают за утепление. В какой форме подается заявление, с каким количеством подписей заинтересованных лиц? Куда следует его подавать? (Проживаем в Нижегородской области.) | Согласно п. 5 ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.), ремонт фасада относится к числу работ по капитальному ремонту общего имущества, выполняемых за счет фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного на региональном уровне. При этом регионам предоставлено право расширить допустимый перечень работ по капитальному ремонту в том числе работами по утеплению фасада многоквартирного дома. В соответствии со ст. 20 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 г. № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» (принят постановлением ЗС НО от 22 ноября 2013 г. № 1109-V) (далее - Закон НО), предусмотрена возможность выполнения в ходе капремонта работ по утеплению фасада, но только в объеме, необходимом для восстановления первоначальных свойств ограждающих конструкций многоквартирного дома. Основанием для проведения капитального ремонта фасада с утеплением будет решение общего собрания собственников, принятое собственниками, обладающими не менее чем двумя третями голосов от общего количества собственников. Решение может быть принято в любой момент. Оригинал протокола и решений собственников в 10-дневный срок необходимо будет направить в адрес управляющей организации для последующей передачи в органы государственного жилищного надзора. Также собственники могут воспользоваться правом, предоставленным ст. 31 Закона НО. Выполнив работы без привлечения бюджетных средств и средств регионального оператора капремонта до наступления срока, установленного региональной программой, вы сможете получить зачет стоимости выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. |
| Стоят старые (более 25 лет) запорные краны в рабочем состоянии. Хочется поменять на новые, готов купить их сам, но, чтобы заменой занимался сантехник из УК в счет обслуживания общедомового имущества, а последующая ответственность легла на УК. Как это сделать, на что ссылаться? | Управляющая компания не обязана менять или ремонтировать запорную арматуру, находящуюся в исправном состоянии. Но так как данные работы относятся к текущему ремонту, то в соответствии с п. 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.), принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с ч. 1 ст. 46 настоящего закона, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Также, собственники, вправе проводить работы по ремонту общего имущества за счет собственных средств, предварительно согласовав их с управляющей компанией, либо силами данной управляющей компании. |
| У меня квартира на первом этаже. Стены в квартире сильно промерзают, отходят обои. Заделывали швы, результата нет. Кто должен утеплять фасад дома, за чей счет? | В соответствии с п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (ред. от 29 июня 2020 г.), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических лиц. Управляющая организация обязана в рамках обязательных работ по содержанию общего имущества выявлять отклонения от проектных условий эксплуатации, нарушения теплозащитных свойств стен дома. А в случае выявления повреждений и нарушений она обязана составить план мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и такой план исполнить (п. 3 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановление Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 (ред. от 29 июня 2020 г.). Поэтому в данном случае необходимо обращаться в управляющую организацию с претензией, изложив вашу проблему. При этом заделка швов в большинстве случаев не решает проблему промерзания стен, поэтому необходимо делать утепление фасада. Если претензия будет оставлена без рассмотрения или без удовлетворения, есть смысл обратиться в жилищную инспекцию с жалобой. |
| Должен ли салон красоты, расположенный в жилом доме на первом этаже, иметь отдельный вход или он может использовать общую дверь в парадную? В нашей парадной владелец салона красоты держит общую дверь открытой во время работы своего салона, подкладывая кирпич. Если владелец обязан иметь отдельный вход, но управляющая компания не может повлиять на изменение ситуации, куда следует обращаться? | В соответствии с п. 2.2 СанПиН 2.1.2.2631-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию и режиму работы организаций коммунально-бытового назначения, оказывающих парикмахерские и косметические услуги. Санитарно-эпидемиологические правила и нормы» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 18 мая 2010 г. № 59) (ред. от 10 июня 2016 г.), допускается размещение организаций коммунально-бытового назначения, оказывающих парикмахерские и косметические услуги, на первых этажах жилых зданий либо на двух этажах (первый и второй) при наличии изолированного входа от жилой части и автономной системы вентиляции, в подвальных и цокольных этажах зданий, в торговых центрах и комплексах без естественного освещения при условии соблюдения гигиенических требований к воздухообмену помещений и параметров микроклимата, использования ламп дневного света с улучшенной цветопередачей и выполнения мероприятий, предусмотренных гигиеническими требованиями к организации технологических процессов, производственному оборудованию и рабочему инструменту. Вам следует подать жалобу в Роспотребнадзор, поскольку в силу ч. 5 Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (утв. Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2004 г. № 322 (ред. от 30 апреля 2020 г.)), к полномочиям этого органа отнесен федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор за соблюдением санитарного законодательства. |
| Собираюсь приобрести бизнес, уже работающую мини-гостиницу. Само помещение - нежилое, но дом жилой. Имею ли я право вести бизнес в таком помещении? | В соответствии с ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) не допускается размещение в жилых помещениях гостиниц. Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. Следует отметить, что речь идет именно о жилых помещениях, а не о нежилых. Запрет на размещение гостиниц (в том числе хостелов) в нежилых помещениях, находящихся в многоквартирном доме, отсутствует. |
| Я прописана в квартире (соцнайм) в многоквартирном доме. Этот дом признан ветхим. Могу ли я получить при сносе дома квартиру, если у меня есть частный дом в собственности? | Наниматель по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания, вправе заключить договор социального найма в отношении другого помещения. При этом общая площадь предоставляемого жилья должна соответствовать площади ранее занимаемого помещения или нормам, установленным правовыми актами. Жилое помещение должно быть благоустроенным и находиться по общему правилу в границах соответствующего населенного пункта (ч. 1 ст. 89 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ ((ред. от 27 октября 2020 г.)). При предоставлении жилья не учитывается наличие в собственности нанимателя или членов его семьи иных жилых помещений (разд. III Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г.). Таким образом, наличие жилого дома никак не повлияет на получение квартиры по договору социального найма. |
| Возле каждого подъезда моего дома были установлены скамейки, одна из которых оказалась прямо под окнами моей квартиры (расположенной на втором этаже). Теперь круглые сутки стоит шум от сидящих на скамейке. Вызовы наряда полиции для наведения порядка оказались неэффективными. В какие организации я имею право обратиться с требованием демонтировать скамейку либо разрешить снести ее самостоятельно? Обязательно ли мне согласовывать свое намерение снести скамейку с другими жильцами дома? | В соответствии с п. 2.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке, отнесено к компетенции общего собрания собственников. Самостоятельно демонтировать скамейку вы не имеете права, но вы можете инициировать проведение общего собрания собственников и предложить рассмотреть вопрос изменения места расположения данной скамьи. Также вы имеете право обратиться в управляющую организацию с данным вопросом. Но, вероятнее всего, проблема не получит разрешения. Контрольно-надзорные органы в проведении проверки вам откажут, поскольку этот вопрос должны разрешать сами собственники. |
| Пытались демонтировать чугунный тройник, который ведет к стояку канализации, при этом треснул горизонтальный подвод, идущий от самого стояка. Стояк и этот подвод относятся к общедомовому имуществу. За чей счет должен производиться ремонт? | В соответствии с п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (ред. от 29 июня 2020 г.) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации многоквартирного дома, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации включены в перечень общих работ, выполняемых для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах (п. 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 (ред. от 29 июня 2020 г.). В связи с фактически аварийным состоянием ответвления от стояка водоотведения вам необходимо подать заявку об устранении нарушения в управляющую организацию, в том числе посредством обращения в аварийно-диспетчерскую службу. Ремонт данного участка должен быть произведен управляющей организацией без взимания с вас дополнительной платы. Однако стоит оговориться, что в данной ситуации возможно наличие спора, если будет доказано, что нарушение обусловлено производимыми работами по демонтажу внутриквартирной разводки. |
| Многоквартирный дом был отремонтирован в 2020 году. Должны ли мы теперь платить взносы на капитальный ремонт дома? Куда следует обратиться, чтобы его не платить? | Проведение капитального ремонта не освобождает собственников от обязанности оплачивать взносы на капитальный ремонт. Вероятнее всего, капитальный ремонт в вашем доме проведен региональным оператором. Основной принцип использования уплаченных собственниками взносов региональным оператором для целей финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества установлен в ч. 4 ст. 179 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) Данная норма предусматривает, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах. Это правило распространяется только на случаи формирования фондов капремонта на счете (счетах) регионального оператора. Таким образом, для проведения капитального ремонта вашего дома были использованы средства, подлежащие возврату для обеспечения проведения капремонта иных домов. Поэтому речь не может идти о прекращении оплаты взносов. Ситуация может быть иной, если фонд капремонта формируется на специальном счете. Но в этом случае проведение комплексного капремонта потребовало бы установления повышенного размера взноса на капремонт или привлечения заемных средств, которые в дальнейшем должны погашаться из взносов, что также исключает возможность освобождения собственников от спорных расходов. |
| Соседи снизу остеклили балкон. У меня начала разрушаться напольная плита. Правление кооператива в ультимативном порядке решило заизолировать напольную плиту материалами для изоляции крыш (на основе битума). Я не согласна. Грозят сделать это через суд. Правомерно ли это? | В соответствии с пп. «в» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (ред. от 29 июня 2020 г.) балконные плиты отнесены к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник помещения, в котором расположено имущество, находящееся в общей долевой собственности, обязан предоставить доступ для производства необходимых работ. Ответственность за содержание и произведенный ремонт балконный плиты ложится на организацию, осуществляющую управление домом, равно как и за последствия бездействия в случае причинения вреда. Должны быть выполнены работы, направленные на предотвращение дальнейшего разрушения конструкции. Предоставление доступа обязательно, в том числе для исключения риска привлечения к ответственности за причиненный ущерб, возникший в связи отсутствием доступа для производства работ. |
| Являюсь собственником квартиры в многоквартирном доме, который признали аварийным и непригодным для проживания. Следует ли платить за содержание и ремонт? | Оплату за содержание, текущий ремонт и услуги управления, а также коммунальные услуги необходимо вносить, поскольку в российском законодательстве нет нормы, предусматривающей снижение или освобождение от уплаты указанных платежей в случае признания многоквартирного дома аварийным и непригодным для проживания. По большей части отсутствие подобной нормы связано с тем фактом, что момент признания дома аварийным и фактическое расселение жителей, а также снос дома не совпадают. В итоге возникает "переходный" период, когда дом признан аварийным, но в нем проживают, а управляющая организация, в свою очередь, продолжает управлять домом и оказывать услуги и выполнять работы, поскольку признание дома аварийным не является основанием для расторжения договора управления, прекращения управления домом, а также ликвидации ТСЖ, если таковое имеется в доме. Однако, в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу взносы на капитальный ремонт не уплачиваются (ч. 2 ст. 169 Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.). |
| По придомовой территории МКД администрация города планирует проложить инженерные сети, о чем уведомили жильцов. Жители дома против, но представители застройщика дали понять, что от жителей ничего не зависит, так как уже все согласовано с администрацией. Как жителям можно противостоять прокладке инженерных сетей по своей территории? | Если земельный участок действительно находится в общей долевой собственности собственников помещений вашего многоквартирного дома, то единственным способом воспрепятствовать органу местного самоуправления в прокладке инженерных сетей является оперативное проведение общего собрания собственников. Ст. 44 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) относит разрешение вопросов об определении порядка и пределах использования общего имущества, в том числе принадлежащего собственникам земельного участка, к исключительной компетенции общего собрания собственников. Первоначально проверьте на публичной кадастровой карте, доступной в Интернете, как определены границы земельного участка, отнесенного к вашему дому. Если сети все же планируется проложить в границах вашего имущества, проведите собрание собственников, решением которого определите отказ в предоставлении права разместить сети на таком земельном участке. Оригиналы документов в 10-дневный срок с момента проведения собрания необходимо будет направить в управляющую организацию. В администрацию направьте заверенную копию протокола или выписку из него. Если решение собственников будет проигнорировано, необходимо будет оспаривать законность действий органа власти. |
| Приобрели квартиру в новостройке, оформили право собственности на нее. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и земля вокруг него принадлежат застройщику (согласно выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости). Могут ли жильцы оформить данную землю в общую долевую собственность? | В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства 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. Требований об обязательной регистрации права на общее имущество в ЕГРН не существует. Соответственно, вне зависимости от факта регистрации права (наличия записи о праве на общее имущество в виде земельного участка) собственники помещений в доме являются собственниками такого земельного участка. Право на земельный участок возникает в силу закона, а не произведения регистрационных действий на общее имущество. Минэкономразвития России в письме от 19. июля 2010 г. № Д23-2704 «О праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме» указало, что государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом в МКД, носит право подтверждающий характер. Таким образом, собственники могут зарегистрировать право на общее имущество, в том числе земельный участок под многоквартирным домом с придомовой территорией в границах такого земельного участка. |
| Как начисляется плата за машино-место в подземном паркинге? Приобреталось как объект недвижимости, а не доля от общей площади. УК выдала квитанцию, в которой все расценки умножаются на площадь моего машино-места, увеличенную на долю от общих проездов паркинга. Площадь с 14 кв. м увеличилась до 34 кв. м. Плата получается больше, чем за квартиру. Правомерно ли это? | Начисление жилищно-коммунальных услуг собственникам машино-мест должно производиться таким же способом, как и собственникам квартир. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) (далее - ЖК РФ). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). В свою очередь, при начислении и оплате доля определяется площадью помещения и совокупной площадью помещений, находящихся в собственности. Иными словами, для начисления жилищно-коммунальных услуг берется площадь помещения (машино-места), которая находится в собственности. Каких-либо исключений из правил на законодательном уровне не существует. Таким образом, завышение оплаты путем прибавления к вашей площади части мест общего пользования незаконно. Однако напомним, что в составе платы за помещение собственник также обязан оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). |
| Машино-место находится в подземном паркинге на расстоянии 30 м от жилого дома, имея с ним общую подземную стену и адрес регистрации. Все коммунальные услуги напрямую оплачиваются ресурсоснабжающим организациям. Имеет ли право УК требовать от собственников подземного паркинга внесение взносов на капремонт МКД? | Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме будет зависеть от того, входит ли машино-место в состав многоквартирного дома или нет. Дело в том, что ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме (ст. 169 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.). В соответствии с п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020) машино-место представляет собой часть здания или сооружения. А поскольку многоквартирный дом относится к виду зданий, то машино-место может быть как в составе многоквартирного дома, так и в отдельном здании, которое не является многоквартирным домом. Если машино-место расположено в многоквартирном доме, то оно является его частью и одним из видов нежилого помещения. Соответственно, собственник машино-места как собственник помещения в многоквартирном доме обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт. |
| Проживаем в "хрущевке", счетчиков воды нет. Для их установки нужно менять всю разводку. Является ли это основанием для признания технической невозможности установки счетчиков без реконструкции, капитального ремонта существующего внутриквартирного оборудования и (или) без создания нового внутриквартирного оборудования? | Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета утверждены Приказом Минстроя России от 28 августа 2020 г. №485. В соответствии с п. 2 Приложения № 1 к настоящему приказу, одним из критериев, наличие которого свидетельствует об отсутствии технической возможности установки счетчика, является случай, когда установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования). Таким образом, если в описываемой ситуации требуется замена инженерных сетей, подразумевающих создание новых внутри квартиры, то имеется критерий технической невозможности установки счетчика. |
| Может ли УК погасить долг за услуги ЖКХ неплательщиков многоквартирного дома деньгами, которые платят на его содержание остальные жильцы? Этот вопрос поставил председатель ТСЖ дома. У нас накопился миллион, хотели потратить его на обустройство дома. | В соответствии с пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 (ред. от 13 сентября 2018 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2019 г.) устанавливает, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением определенных стандартов. Одним из таких стандартов является ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. ТСЖ, осуществляющее управление вашим домом, должно обратиться в суд с заявлением о вынесении судебных приказов в отношении должников. Речь не может идти об освобождении отдельных собственников от их обязанности содержать принадлежащее им имущество и оплачивать потребляемые коммунальные услуги с фактическим возложением такого бремени на иных собственников. |
| Имеет ли право ресурсоснабжающая организация (поставщик природного газа) понуждать к установке приборов учета в частном доме? Я не хочу устанавливать приборы учета. Грозят отключением газа при отказе от установки счетчиков. Правомерно ли это? | Требования ресурсоснабжающей организации неправомерны, поскольку действующее законодательство предусматривает возможность отсутствия приборов учета газа у потребителя. При отсутствии у абонентов (физических лиц) приборов учета газа объем его потребления определяется в соответствии с нормативами потребления газа. Нормативы и нормы потребления газа утверждаются в порядке, установленном Правительством РФ (п. 32 Постановления Правительства РФ от 21 июля 2008 г. №549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан"» (ред. от 19 марта 2020 г.). В п. 45 настоящего постановления перечислены основания для отключения газа, одно из них - нарушение исполнения абонентом условий договора о предоставлении информации, без получения которой невозможно определить достоверный (фактический) объем потребленного газа, но данное основание не применимо, если прибор учета не был установлен. |
| Квартира муниципальная. Боюсь трогать краны на отводке от стояков горячей и холодной воды. Собралась поменять картридж в кране в ванной. Вызвала слесаря, он сказал, что надо купить новый, тогда поменяет. Пока меняли новый картридж под давлением, пошла вода. Кто в данном случае отвечает за аварию? | В соответствии с п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств. Таким образом, отключающий кран на отводе является общим имуществом, и ответственность за его содержание будет нести обслуживающая ваш дом организация. Такой организацией в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) (далее – ЖК РФ) могут быть управляющая организация, ТСЖ, ЖСК или иное специализированное жилищное объединение в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом. Вы как наниматель жилья не будете нести ответственность за причиненный вред в описываемом случае. |
| Как рассчитывается плата за пользование общедомовым имуществом многоквартирного дома - исходя из количества жилых помещений (квартир) или исходя из квадратуры квартиры каждого собственника? | В соответствии с ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27 октября 2020 г.) (далее – ЖК РФ) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). В связи с этим размер платы рассчитывается именно исходя из площади жилых и нежилых помещений. Количество жилых помещений при этом значения не имеет. |
| Можно ли получить перерасчет за отключение отопления в МКД в течение недели из-за прорыва трубы в подвале, если в доме есть общедомовой счетчик теплоэнергии? Если да, то каким образом? Услугу предоставляет РСО, дом обслуживает УК. Спасибо. | Вы можете получить перерасчет, так как размер платы за отопление в вашем доме производится с учетом показаний общедомового счетчика (п. 3 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 (ред. от 29.06.2020 г.). Для осуществления перерасчета, Вам необходимо обратиться в Управляющую компанию (если оплата отопления включена в квитанцию от УК) или в ресурсоснабжающую организацию (если оплата происходит напрямую). |
| Мы с дочерью являемся собственниками квартиры (у каждой по одной второй доли). Дочь хочет свою долю в квартире передать мне. Как лучше оформить сделку? Оформить договор дарения или договор купли-продажи? Надо ли эти договоры оформлять у нотариуса? | В соответствии с ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 31 июля 2020 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2020 г.) отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежит нотариальному удостоверению. Таким образом, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 42 данного Закона договор дарения одной второй доли в праве общей собственности на квартиру, так же как и договор ее купли-продажи, подлежит нотариальному удостоверению. Выбор, каким образом осуществить передачу права собственности на одну вторую доли в квартире, зависит от собственника этой доли. Если собственник не желает получить компенсацию за свою долю в праве общей собственности на квартиру, то он может ее передать по договору дарения. |
| Получил однокомнатную квартиру по договору социального найма. За ней числится долг за пользование электроэнергией, водой, теплом и другими коммунальными услугами. Предыдущая хозяйка умерла. Обязан ли я оплатить прошлые долги? В будущем планирую приватизировать квартиру. | В соответствии с ч. 3 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. При перемене нанимателя квартиры на него не переходят обязанности предыдущего нанимателя. |
| Мой сосед по коммунальной квартире постоянно курит на кухне. Можно ли привлечь его к ответственности, так как на просьбы и уговоры он реагирует? | В соответствии с п. 10 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 23  февраля 2013 г. № 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции" (далее - Федеральный закон) для предотвращения воздействия окружающего табачного дыма и веществ, выделяемых при потреблении никотинсодержащей продукции на здоровье человека запрещается курение табака, и потребление никотинсодержащей продукции в помещениях, составляющих общее имущество собственников комнат в коммунальных квартирах. В соответствии ч. 1 ст. 6.24 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях нарушение установленного Федеральным законом запрета курения табака в помещениях влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи пятисот рублей. |
| Мы с женой развелись, детей у нас нет. В период брака я прописал ее у себя в квартире, приобретенной задолго до нашего знакомства, и сейчас она продолжает здесь жить и не собирается съезжать, хотя, у нее есть своя квартира. Могу ли я сейчас выписать бывшую супругу без ее согласия? | В соответствии с ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника данного помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Выписать любого человека из квартиры без его согласия можно только через суд. Для выселения бывшей жены Вам необходимо обратиться в суд с исковым заявлением о прекращении права пользования жилым помещением. К исковому заявлению нужно приложить документы на квартиру, подтверждающие Ваше право собственности на нее, свидетельство о разводе, а также стоит приложить документы, подтверждающие наличие у бывшей супруги в собственности недвижимости, в которой она может быть прописана. После получения положительного решения суда, в соответствии с ч. 1 ст. 35 ЖК РФ Вы сможете выселить бывшую жену из своей квартиры самостоятельно или с помощью Службы судебных приставов. Также с решением суда Вы обращаетесь в районное отделение полиции или отдел УФМС России по Вашему району, и в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" Вашу бывшую жену выписывают из Вашей квартиры по решению суда. |
| Моя подруга купила квартиру. После того, как был решен вопрос со всеми формальностями, оказалось, что у бывшего собственника был серьезный долг по коммунальным платежам и капремонту. Управляющая компания требует погасить долг, грозя, в противном случае, отключением воды и света. Моя подруга в панике. Правомерны ли действия Управляющей компании, и должен ли новый собственник оплачивать долги предыдущего? | Действия сотрудников Управляющей компании не правомерны по причине того, что долги числятся не за квартирой, а за человеком. В соответствии с ч. 2 ст. 223 Гражданского кодекса РФ и п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности. Право собственности возникает с даты государственной регистрации права в органе регистрации прав. Дата регистрации права указана в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, полученной собственником после процедуры регистрации права. Соответственно с этой даты Вам заводят новый лицевой счет для оплаты содержания жилья и коммунальных платежей. Исключение составляет оплата взносов на капитальный ремонт. В соответствии с ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Таким образом, Ваша подруга не обязана выплачивать долг предыдущего собственника по коммунальным платежам, но должна оплатить долг по капитальному ремонту. |
| У нас в доме было проведено собрание собственников. На нем были рассмотрены некоторые значимые для управления домом вопросы. Было проведено голосование по вопросам повестки дня. После голосования оказалось, что часть голосов не было учтено, т.к. в опроснике было несколько вопросов, однако ответы были указаны не на все. Можно ли было не засчитывать такой опросный лист? | В Вашем случае подсчет голосов по вопросам повестки дня был произведен не верно. В соответствии с ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом. |
| Я слышал, что сейчас можно и в садовом домике прописаться и в гараже, если признать их жилыми помещениями. У меня такая ситуация: квартиру пришлось продать, чтобы расплатиться с долгами, но у меня есть небольшая мастерская в цокольном этаже многоквартирного дома, в ней есть все, что необходимо для жизни. Можно ли мне прописаться в мастерской, если я и так сейчас там живу? | В соответствии с Законом РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" гражданин РФ может быть зарегистрирован по месту пребывания или жительства только в жилом помещении, предназначенном для проживания. Жилым помещением, в соответствии с ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, так как отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. В соответствии с законодательством нежилое помещение может быть признано жилым при наличии признаков, характеризующих жилое помещение. Однако в соответствии с п. 23 Требований, которым должно соответствовать жилое помещение Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается. Таким образом помещение Вашей мастерской не может быть признано жилым помещением пригодным для проживания, и, соответственно, Вы не сможете в нем прописаться. |
| Я живу в городе Кстово. В соседнюю с моей квартиру въехали новые жильцы – молодая пара. С этого момента житья от них не стало! Каждый вечер шумные компании, вечеринки, музыка грохочет вплоть до часа ночи. Мы пытались поговорить с ними, но нас и слушать не стали, сказали только, что в своей квартире им никто не указ, что хотят, то и делают. Этот кошмар продолжается уже несколько месяцев. Я потеряла покой и сон, голова постоянно болит, а с валерианкой вообще не расстаюсь, нервы ни к черту. Помогите, пожалуйста, посоветуйте, где найти управу на моих соседей? | В соответствии с Законом Нижегородской области от 1 апреля 2015 г. № 44-З «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Нижегородской области» (далее – Закон о тишине) в многоквартирных, жилых домах и на дворовых территориях не допускается нарушение тишины и покоя граждан, выражающееся в громких выкриках, топоте, свисте, пении, скрипе, использовании музыкальных инструментов, использовании на повышенной громкости звукопроизводящих и звукоусилительных устройств в периоды с понедельника по пятницу включительно – с 22 часов до 7 часов, в субботу, воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни – с 23 часов до 10 часов, а также ежедневно – с 12 часов 30 минут до 15 часов. За нарушение Закона о тишине в соответствии с Кодексом Нижегородской области об административных правонарушениях нарушителей можно привлечь к административной ответственности. Для начала Вам нужно зафиксировать момент нарушения Закона о тишине, поэтому, если соседи шумят в ночное время, вызывайте наряд полиции. Если данная мера не возымела эффекта, обратитесь с коллективной жалобой к участковому уполномоченному Вашего района, к жалобе приложите выписку о проживающих в квартире из ТСЖ или домоуправляющей компании, а также справку из отделения полиции, если были случаи их вызова в связи с нарушением Закона о тишине. Если же ситуация не изменится, то пригласите сотрудников Санэпиднадзора, чтобы они провели шумовую экспертизу, только имейте в виду – данная процедура платная, далее с заключением экспертов и документами, упомянутыми ранее, обращайтесь с исковым заявлением в мировой суд. |
| Напротив моего дома находится общежитие. Жители 10 этажа систематически выбрасывают мусор из окна. Двор общежития захламлен, да и, когда проходишь под окнами, совсем не хочется, чтобы что-то упало на голову. Кроме меня этот вопрос никого не заботит, т.к. желающих вразумить вредителей, а по-другому их и назвать некак, не находится. Что можно сделать в такой ситуации? | Действия нарушителей можно расценивать как нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещениий и зданий, а также как хулиганство. В данной ситуации Вам необходимо собрать доказательства совершаемых нарушений: установить, кто является нарушителем, зафиксировать факт нарушения с помощью фото и видео фиксации. Далее с собранными доказательствами обратиться с жалобой к заведующему общежитием или обратиться к участковому уполномоченного Вашего района с просьбой привлечь конкретных лиц к административной ответственности за совершение противоправных действий. |
| Дом-новостройка, в 2007 г. сдался в эксплуатацию. Собственники квартир в доме все застеклили балконы. Сосед надо мной до сегодняшнего дня в своей квартире не живёт и его балкон, единственный в доме, остался такой, как при сдачи дома в эксплуатацию - плита перекрытие и металлические прутья. Мой балкон застеклён, на полу кразис, потолок обложен потолочной плиткой - балкон является частью квартиры. Но только, если идёт дождь или выпадает снег, на балконе с потолка начинает сильно капать, потолок набухает и уже обвись, кразис на полу не успевает высыхать, хотя и подставляем тазики... К соседу сверху обращались по телефону и лично с просьбой закрыть балкон или хотя-бы застелить плиту-перекрытия на полу целофаном, чтоб не причинять нам вред. Но сосед только посмеялся, что балкон его вообще не интересует, даже если он будет жить в квартире... Прошу Вас: 1) помочь найти ответ, кто-же отвечает за балконную плиту перекрытие, Собственник квартиры или это общедомовое имущество и надо для решения вопроса обращаться в правление ТСЖ? (на основании каких законов Р. Ф.). 2) можно ли на основании Законов Р. Ф. обязать соседа не нарушать мои права ? Какой есть выход из ситуации ? Помогите в решении вопроса. | В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и пп. «в» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, балконная плита считается ограждающей несущей конструкцией многоквартирного дома и, следовательно, является общим имуществом. Однако само пространство балкона, ограниченное балконными плитами и несущей стеной, является собственностью владельца квартиры, и потому ограничивает к нему доступ третьих лиц без согласия собственника. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда закреплены обязанности владельцев балконов: - регулярно окрашивать балконные ограждения антикоррозийной краской для обновления внешнего вида балкона и для придания прочности перилам; - использовать балконное ограждение не дольше срока его эксплуатации (например, на ограждения из металла гарантия до 40 лет, из дерева – 10 лет); - следить за состоянием бетонной плиты и в случае разрушения сообщить в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда (Управляющую компанию, ТСЖ) для принятия мер по устранению повреждений; - если балкон не застеклен, обязательно очищать его от снега и льда в зимний период; - очищать навесы и дополнительные козырьки, сооруженные самостоятельно, от снега, льда и сосулек, чтобы предотвратить порчу чужого имущества в результате схода снега или льда; - и др. Таким образом, если в периоды выпадения осадков Вам причиняется ущерб вследствие неисполнения соседом своих обязанностей по содержанию балкона, то Вы можете обратиться в суд за восстановлением своих прав, а также требованием компенсации материального и морального вреда, причиненного его бездействием. Если же причиной ущерба являются повреждения самой балконной плиты (трещины в балконной плите и т.п.), то вопрос о ремонте должен выноситься на общее собрание собственников жилья, так как плита является общим имуществом. В случае принятия решения о проведении ремонта балконной плиты, и препятствия Вашего соседа в доступе к плите, Вы также можете обратиться за разрешением вопроса в судебном порядке. |
| Пристроили к дому веранду. Является ли это реконструкцией или ремонтом? Спасибо. | . Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190- ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 28 августа 2020 г.) реконструкция дома - это изменение его параметров (высоты, количества этажей, площади, объема). Сюда относится: надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций. Исключением будет замена или восстановление 3:6 элементов конструкций на аналогичные или с улучшенными параметрами. Таким образом, пристраивание к дому веранды (гаража, подсобного помещения) относится к реконструкции. |
| Какая постройка является самовольной? | Статья 222 Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ дает определение самовольной постройке - это постройка, возведенная: - без разрешения (или уведомления о соответствии) - на участке, целевое назначение или вид разрешенного использования которого не предусматривает строительства таких объектов; - с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. |
| У нас частный дом в городе. У соседей стадо коз, которые бегают по участку! Мы испытываем дискомфорт. Законно ли разведение коз в частном доме? | . Все зависит от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ). В соответствии со ст. 7. Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. (ред. от 31 июля 2020 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу от 28 августа 2020 г.) состав земель в Российской Федерации по целевому назначению подразделяется на следующие категории:1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населённых пунктов; 3) земли промышленности и иного спец. назначения;4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса. Что касается ВРИ, то они так же делятся на несколько групп: основные, условно-разрешенные, вспомогательные. Для того чтобы определить какие ограничения по использованию земельного участка имеются необходимо взять в архитектурном департаменте органов местного самоуправления карту градостроительного зонирования, на ней посмотреть территориальную зону участка и посмотреть перечень возможных ВРИ для этой зоны в градостроительном регламенте. В случае, если ВРИ не допускает ведение животноводства, Вы вправе обратиться с заявлением в суд, в прокуратуру либо орган Росреестра об использование участка не по назначению. |
| Дом в частном секторе. Хочу поставить глухой забор -3 м. Как по закону? | . Планировку и застройки участков на землях населенных пунктов с видами разрешенного использования земель индивидуальное жилищное строительство или личное подсобное хозяйство, регламентируют СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». В отношении заборов  действуют Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного муниципалитета, к которому относится участок. Перед началом строительства ограждения рекомендуем Вам ознакомиться с ПЗЗ. За ПЗЗ можно обратиться в департамент архитектуры органа местного самоуправления. Если забор будет построен с нарушениями или каким-то образом доставит серьезные неудобства соседям, то это может повлечь за собой судебное разбирательство, штраф, а иногда и снос конструкции. Во избежание проблем лучше договориться с соседями о высоте и конструкции забора, и оформить все документально. |
| Собираемся строить баню на участке. На каком расстоянии от жилого дома? | Расстояние между домами на территории земельных участков для индивидуального жилищного строительства установлено СП 30-102-99. Если баня деревянная, то должна быть размещена на расстоянии не менее 8 метров от дома, в том числе и соседнего. Однако положения носят рекомендательный характер и допускают незначительные погрешности. |
| Купил земельный участок в частном секторе, нужно ли получать разрешение на строительство дома? | Данная норма действовала до внесения изменений в Градостроительный Кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 – ФЗ. С 1 января 2019 года в соответствии со ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190- ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 28 августа 2020г.) достаточно подать уведомление в региональный орган исполнительной власти, орган местного самоуправления, указав следующие сведения: 1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица); 2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо; 3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка; 4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц); 5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства; 6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе об отступах от границ земельного участка; 7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; 8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком; 9) способ направления застройщику уведомлений через неделю вы должны получить ответное Уведомление – о соответствии или несоответствии, срок его действия – 10 лет. |
| Построили дом в СТ, пожалуйста, подскажите как его оформить в собственность? | В Российской Федерации до 1 марта 2021 г. продлен упрощенный порядок оформления жилых и садовых домов на землях, предназначенных для ведения гражданами садоводства. В соответствии с п. 12 ст. 70 Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) "О государственной регистрации недвижимости" для регистрации права собственность Вам потребуется технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации. Уведомление о планируемом строительстве дома и уведомление об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. До марта 2021 года государственная регистрация прав на жилой или садовый дом осуществляются вне зависимости от того, включены ли садовые земельные участки в территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства. |
| Жилой дом. Утерян план | . Если правильно Вас поняла - утерян графический план участка? План земельного участка с абрисами узловых точек границ земельных участков был приложением к свидетельству на право собственности (праве бессрочного пользования и т.п.) и изготавливался на основании материалов змлеустроительного дела. Землеустроительные дела входят в состав государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства (далее – ГФДЗ). Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется Федеральным законом от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. В соответствии с п. 5.1.11 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 г. № 457 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке ведение ГФДЗ. Для получения сведений из ГФДЗ, требуется направить заявление в территориальный орган Росреестра. В дальнейшем, во избежание межевых споров с соседями рекомендуем Вам провести уточнение границ земельного участка путем межевания. Если необходима более детальная информация, уточните вопрос и напишите адрес электронной почты для связи с Вами. |
| Перед началом строительства подали уведомление о планируемом строительстве дома 170 м², в результате строительства пятно застройки – 135 м². Как подавать уведомление о соответствии? | . В соответствии с п. 14 ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28 августа 2020 г.) при изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик подает об этом уведомление в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган с указанием изменяемых параметров. |
| Живу в доме, признанным аварийным и подлежащим расселению. Имею две комнаты, общей площадью 34 м2, занимаемыми по договору социального найма. Прописано четверо: муж, жена, несовершеннолетние сын и дочь. Какая площадь полагается при расселении? | Руководствуясь положениями ч. 5 ст. 57 Жилищного кодека Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) (ЖК РФ) По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. В соответствии с ч. 3 ст. 91.15 ЖК РФ Размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления. Вместе с тем, в соответствии со ст. 86 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. Если решение о сносе дома принято государственным органом, то в соответствии со ст. 12 Закона Нижегородской области «О жилищной политике в Нижегородской области» от 7 сентября 2007 г. № 123-3 норма предоставления общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в жилищном фонде Нижегородской области, установлена в размере не менее 18 кв. метров - на каждого члена семьи при численности семьи 3 и более человек. В случае, когда решение о сносе дома принимается органом местного самоуправления, то согласно Постановлению Городской Думы города Нижнего Новгорода от 16 марта 2005 № 14 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения в городе Нижнем Новгороде» норма установлена в размере 13 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека. |
| На смежном земельном участке сосед строит гараж, отступив от границы участка 1 метр. Подскажите, на сколько это правомерно? | . Размещение на территории земельного участка жилого дома и хозяйственных построек регламентирует Свод правил по проектированию и строительству СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. Согласно данному нормативному документу расстояние по санитарно-бытовым условиям от гаража до границы соседнего приквартирного участка должны быть не менее - 1 м. |
| . Соседи на смежном участке построили дом, отступив от границы нашего участка 3 м. Сейчас сосед начал строительство пристроя к своему дому, отступив от нашего забора 1 м. Обращалась в архитектуру. Мне говорят, что все соответствует нормам. Правильно ли это? | Из содержания п. 14 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190- ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 28 августа 2020 г.) (ГрК РФ) следует, что надстройка, перестройка, расширение, а также замена и (или) восстановление несущих конструкций (в целом, а не отдельных элементов) объекта капитального строительства, влекущие изменение любых четырех параметров жилого дома (высоты, количества этажей, площади, объема) здания, строения, сооружения является реконструкцией объекта капитального строительства. В соответствии со ст. 51.1 ГрК РФ застройщик в бумажном виде подает в органы местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, в котором обязательно указывает сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка. В соответствии с п.5.3.4. СП 30-102-99 расстояние от пристроенного помещения до границы участка – 3 м. |
| . В собственности участок ИЖС, сосед на своем участке построил монолитную бетонную стену высотой 1,5 м, шириной 0,4 м, и на нее установил глухой забор 2,2 м., поднял на своем участке грунт на 1 м В градплане написано, что в данной зоне забор допускается возводить высотой до 1,8 м, он должен быть проветриваемым на высоту не менее 0,5 м от земли. При возведении забора сосед со мной ничего не согласовывал Есть ли какие-то нормативы на строительство заборов и отсыпке участков? | . Высота забора на земельных участках с видом разрешенного использования ИЖС и ЛПХ должна соответствовать требованиям, установленными Правилами землепользования и застройки Вашего муниципального района. Вы можете обратиться в суд о сносе самовольной постройкой, которой в соответствии с п.1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ признается здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Снос объектов капитального строительства регулируется гл. 6.4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ. |
| Какой срок предусмотрен для приведения в соответствие самостроя? | Срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями определен абзацем 2 пп.2 п.4 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Срок устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года. Для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев. |
| Какой пакет документов нужен для регистрации права собственности по договору купли-продажи жилого дома? Подавать документы собираемся лично на бумаге. | . Пакет документов, предоставляемый для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав обозначен ст. 18 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями) (Закон № 218-ФЗ). Вам необходимо предоставить в орган регистрации прав заявление на бумажном носителе в единственном экземпляре-подлиннике о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и приложить к нему следующие документы: - документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель); - договор на бумажном носителе, являющийся основанием для государственной регистрации перехода права собственности, заключенный в простой письменной форме, представляется не менее чем в двух экземплярах- подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, а второй помещается в реестровое дело. Если договор заключен в нотариальной форме или право на основании него возникло до вступления в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", то такой договор представляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю. Это касается и иных необходимых для государственной регистрации прав документов на бумажном носителе, за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество. Такие документы после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю. - Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. В соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 18 Закона № 218-ФЗ Заявление и документы посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в любое подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. |
| Строим дом на двух смежных земельных участках. Земля в аренде. Сможем ли зарегистрировать дом после того как построим? | Основания для отказа в регистрации права указаны в ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Такого основания как расположение ОКС на двух земельных участках - нет. В Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ не содержится ни одной нормы, которая запрещала или ограничивала бы строительство одного объекта капитального строительства на двух или более земельных участках. Кроме того, не предусмотрено и отказа в выдаче разрешения на строительство по данному основанию. |
| На сайте госуслуг прочитала о государственной программе по обеспечению жильем работников здравоохранения, образования, спорта, культуры. Я работник здравоохранения со стажем 10 лет. Могу ли я стать участником данной программы? | . Подпрограмма «Обеспечение жильем работников учреждений сферы здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта, научных организаций в Нижегородской области на 2015-2025 годы с использованием ипотечного кредитования», государственной программы «Развитие жилищного строительства и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области», утвержденная постановлением Правительства Нижегородской области от 30 апреля 2014 г. № 302 (Подпрограмма) с 2015 года прекратила действие в части привлечения новых участников. В период с 2015 по 2025 год осуществляется компенсация процентов по ранее выданным ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам Подпрограммы 2012-2014 годов. Для улучшения жилищных условий Вы можете стать участником других целевых программ, действующих в настоящее время в Нижегородской области, получить жилье по договору социального найма. В соответствии со ст. 1 Закона Нижегородской области от 16 ноября 2005 г. №179-З «О порядке ведения органами местного самоуправления городских округов и поселений Нижегородской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма» полномочия по постановке на учет возложены на органы местного самоуправления. |
| Пенсионеры, инвалиды живем в муниципальной квартире, в которой очень давно не производился ремонт. В доме отсутствует канализация. Можно ли провести капитальный ремонт за счет государственного бюджета? | . В соответствии со ст. 65, 67 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.), а также п.п. 4, 5 типового договора социального найма жилого помещения, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 № 315, наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан проводить текущий ремонт жилого помещения, наймодатель – капитальный ремонт жилого помещения. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения). Поскольку квартира относится к муниципальной собственности, то обязанность проводить капитальный ремонт возлагается на орган местного самоуправления, как представителя собственника жилого помещения. Дополнительно сообщаем, что на территории Нижегородской области действует порядок предоставления материальной помощи гражданам, находящимся в трудной жизненной ситуации, в виде денежных средств (Порядок), утверждённый постановлением Правительства Нижегородской области от 23 марта 2007 №86 ( в ред. от 06 сентября 2019 г.). Подпункт «д» п. 1.2 Порядка предусматривает оказание материальной помощи одиноким или одиноко проживающим гражданам, являющимися инвалидами или в возрасте старше 70 лет на восстановление и ремонт находящегося на территории Нижегородской области жилого помещения, являющегося для гражданина и (или) членов его семьи единственным жильем для постоянного проживания (принадлежащим на праве собственности или предоставленном для проживания на условиях социального найма). При этом среднедушевой доходом семьи (доходом одиноко проживающего гражданина) ниже двух размеров величины прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного Правительством Нижегородской области и действующего на дату обращения гражданина (семьи), зарегистрированным по месту жительства (пребывания) на территории Нижегородской области не менее 5 лет. |
| . Куда можно обратиться, если не согласен с начисляемой квартплатой? | Если Вы не согласны с платой, предъявленной управляющей организацией, то, в первую очередь, Вам необходимо обратиться в свою управляющую организацию для выяснения причин по предъявлению некорректных начислений (п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354). После получения разъяснений от управляющей организации по начислениям размера платы за жилищные или коммунальные услуги и в случае неудовлетворенности полученными разъяснениями Вы вправе обратиться с заявлением в государственную жилищную инспекцию Нижегородской области для проведения мероприятий по контролю. К заявлению необходимо приложить платежные документы, подтверждающие факт нарушения управляющей организацией. Полномочия органов государственного жилищного надзора определены статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации и Положением о государственном жилищном надзоре, утвержденном Постановлением Правительства Российской̆ Федерации от 11 июня 2013 г. № 493. |
| . Подскажите, куда можно обратиться для получения рассрочки по оплате задолженности за услуги ЖКХ если управляющая компания отключила электроснабжение квартиры? | . Для того, чтобы получить рассрочку на оплату услуг ЖКХ, следует обратиться к исполнителю коммунальных услуг. Это может быть управляющая или ресурсоснабжающая организация, Название и реквизиты исполнителя услуг для Вашего дома можно найти в платежном документе или через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). В законодательстве предусмотрена ситуация, когда исполнитель услуг обязан пойти потребителю навстречу и предоставить рассрочку. Условия рассрочки прописаны в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской̆ Федерации от 6 мая 2011 г. № 354. Рассрочка предоставляется в случае, когда в какой-либо из расчетных периодов размер платы за услуги превышает соответствующую сумму за аналогичный период прошлого года более чем на 25%. В иных ситуациях законодательство также допускает заключение соглашения о рассрочке при погашении задолженности. |
| У нас имеется дом в поселке, куда мы приезжаем только летом, но нам присылают квитанции за вывоз мусора. Должны мы оплачивать по всем жилым помещениям, находящимся в собственности, или только там, где фактически проживаем? Возможно ли оформить перерасчёт платы за вывоз мусора? | . Гражданин оплачивает вывоз мусора за каждое жилое помещение, которое находится у него в собственности, в определённых случаях можно оформить перерасчёт платы за вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО). В Нижегородской области для жителей многоквартирных домов расчет суммы за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) производится исходя из площади жилого помещения, а для жителей частного сектора – исходя из числа граждан, проживающих в помещении. От этого зависит порядок начисления платы и перерасчета начисленных сумм. Если размер платы за ТКО определяется по количеству граждан, живущих в помещении, то на перерасчет начисленной платы можно подать в случае отсутствия жильцов более 5 календарных дней подряд. Чтобы подтвердить факт временного отсутствия, следует обратиться в управляющую организацию или к региональному оператору по обращению с отходами. Если в помещении никто не зарегистрирован, начисление будет производиться по количеству собственников. Однако и в этом случае собственник, подтвердив факт отсутствия в помещении, имеет право на перерасчёт в зависимости от числа дней своего отсутствия. Для случаев, когда плата за обращение с ТКО рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения, порядок перерасчёта не установлен. |
| Сосед курит в подъезде. Какие меры наказания применяются? | В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 23.02. 2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» За нарушение законодательства в сфере охраны здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции устанавливается дисциплинарная, гражданско-правовая, административная ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. |
| Дорога в нашу деревню очень плохая. Каждый год делают ямочный ремонт, но ее все-равно разбивают лесовозы. Кто отвечает за качество ремонта дорог между муниципальными районами? | . В соответствии с положениями Федерального закона от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вопросы дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог, не являющихся автомобильными дорогами общего пользования федерального значения, относятся к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, в том числе в части разработки основных направлений инвестиционной политики в области развития автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности. При этом финансирование дорожной деятельности осуществляется за счет средств бюджетов соответствующего уровня. Контроль со стороны государства за обеспечением сохранности автомобильных дорог осуществляется уполномоченными органами федерального и регионального уровня согласно их компетенции в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.  Муниципальный контроль за обеспечением сохранности автомобильных дорог местного значения осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами. |
| На нашем участке растет старая высокая ель. Когда поднимается сильный ветер, боимся, что она может упасть на дом. Можем ли мы убрать дерево с земельного участка? | В соответствии со ст. 6 Лесного кодекса Российской Федерации леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий. Статья 101 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) устанавливает, что к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие) предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (болота, каменистые россыпи и другие). Ст. 7 Земельного кодекса определяет распределение земель на категории по целевому назначению, а также их использование в соответствии с установленным для них целевым назначением.  Права на их использование собственниками земельных участков регламентированы ст. 40 Земельного кодекса. Согласно ст. 42 Земельного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны в том числе использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе соблюдать меры пожарной безопасности, а также при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Таким образом, собственник земельного участка вправе лично принимать решения и совершать действия в отношении деревьев, растущих на земельном участке, находящемся в собственности. |
| Какие противопожарные расстояния должны быть от населенного пункта до лесного массива? | . Частью 4 ст. 53.1 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – Лесной кодекс) определено, что противопожарные расстояния, в пределах которых осуществляется рубка деревьев, кустарников, лиан, очистка от захламления, устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (далее – Закон № 123-ФЗ). Согласно статьи 65 Закона № 123-ФЗ планировка и застройка территорий поселений и городских округов должны осуществляться в соответствии с генеральными планами поселений и городских округов, учитывающими требования, установленные указанным Законом. Так же в соответствии с п. 14.4 Свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объекты защиты. Требованиями к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденными приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288, установлено, что противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах – не менее 30 м. Прокладка противопожарных разрывов в соответствии со статьей 53.1 Лесного кодекса относится к мерам противопожарного обустройства лесов. Противопожарные разрывы и лесные дороги в соответствии с Перечнем объектов лесной инфраструктуры для защитных лесов, эксплуатационных лесов и резервных лесов, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 июля 2012 г. № 1283-р, относятся к объектам лесной инфраструктуры.  Противопожарный разрыв в соответствии с подпунктом 5.14 пункта 5 ГОСТа Р 57972-2017 «Объекты противопожарного обустройства лесов. Общие требования» предназначен для остановки сильных низовых пожаров, который следует создавать в виде просеки шириной от 10 до 100 м, очищенной от пожароопасных горючих материалов, противопожарной минерализованной полосой или дорогой, или в виде естественных безлесных территорий, водных пространств в лесах. |
| Вчера мою квартиру затопили. Сразу позвонил в управляющую компанию с требованием о составлении акта затопления и фиксации причинения мне имущественного вреда. Управляющая компания отказалась ссылаясь на то, что они работают удаленно и я должен сам разобраться с этой проблемой. | . Согласно пп. «и» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354, исполнитель (в Вашем случае управляющая компания) обязан организовать и провести проверку с составлением акта, фиксирующего вред, причиненный, в том числе, имуществу потребителя. |
| На какое время могут летом могут отключать подачу горячей воды в многоквартирные жилые дома? | . В летнее время горячее водоснабжение отключается из-за выполнения ремонтных или профилактических работ на инженерных сетях. Такие отключения проводятся с оповещением жителей коммунальными службами. В соответствии с требованиями п.3.1.11. СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Изменение к СанПиН 2.1.4.1074-01» в период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 14 суток. Если подача горячей воды была приостановлена без какого-либо оповещения вне графика или на большее количество дней, то подобное отключение могло произойти из-за аварий на сетях горячего водоснабжения, чрезвычайных ситуациях или другого нарушения работы инженерных сетей. Сроки отключения при таких ситуациях санитарным законодательством не регламентируются. Перечень ситуаций, когда могут быть отключены коммунальные услуги и их продолжительность, в том числе горячее водоснабжение установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». |
| Жильцы нашего многоквартирного дома не довольны работой нашей домоуправляющей компании. Можем ли мы сменить ее на другую? | . В соответствии с п.3 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 15 июля 2010г. №1027/10 12077908 вопрос о смене управляющей организации, а фактически об отказе от исполнения договора управления домом с прежней управляющей организацией рассматривается общим собранием собственников. Результаты голосования оформляются протоколом. |
| У меня частный дом. Хочу разместить во дворе дома летнее кафе. Я имею на это право? | . В соответствии с п. 2.10 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок кроме гостевых. |
| . Недавно купил жилой дом. У соседей заключены договоры с ресурсоснабжающей организацией, но мне бывшие хозяева такого договора не дали. Могу ли я затребовать у ресурсоснабжающей организации этот документ, и в каком порядке? | Да, Вы как собственник жилого дома, имеете право на основании п.23 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 инициировать заключение в письменной форме договора путем подачи исполнителю по месту его нахождения, по почте или иным согласованным с исполнителем способом подписанного собственником (одним из сособственников) заявления о заключении договора в 2 экземплярах, содержащего информацию, указанную в подпунктах "в", "г", "д", "з", "л" и "с" пп. 19, 20 Правил:  - ФИО, дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, телефон, адрес электронной почты; - адрес жилого дома, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади жилого дома, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении; - наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг); - сведения о наличии и типе установленных приборов учета, дату и место их установки, дату опломбирования прибора учета; - меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг; - срок действия договора; - сведения о направлениях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек; виды и количество сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии); - площадь земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками; - режим водопотребления на полив земельного участка; мощность применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов), и копий документов, указанных в п. 22 Правил (документ, подтверждающий право собственности (пользования) на жилой дом). Исполнитель не позднее 10 рабочих дней со дня принятия заявления и прилагаемых к нему документов обязан выдать заявителю в месте нахождения исполнителя, по почте или иным согласованным с заявителем способом подписанный исполнителем проект договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, в 2 экземплярах. |
| Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме напрямую заключать договоры о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией? | . В соответствии ч.2 п. 4.4. ст.44 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений многоквартирного дома наделены правом принятия решения на общем собрании о заключении договоров от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ на предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. |
| Добрый день. Слышал об изменениях, которые коснуться приборов учета электроэнергии. Если можно, разъясните. | . В соответствии с Федеральным законом от 27 декабря 2018 г. №522-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации" с 1 июля 2020 года. ответственность за приборы учета электроэнергии перешла к энергетическим компаниям: гарантирующим поставщикам в многоквартирных домах и к сетевым компаниям в случае с прочими потребителями (к ним в том числе относятся потребители в частной жилой застройке). С потребителя снимается вся ответственность за обслуживание и поверку приборов учета, но остается обязанность следить за сохранностью прибора учета, если он установлен в его зоне ответственности (например, в квартире или на земельном участке, где стоит частный дом). Затраты, которые ранее несли потребители, теперь будут нести гарантирующие поставщики и сетевые организации. с 1 января 2022 года, вступают в силу требования, предусматривающие установку интеллектуальных приборов учета, которые будут являться элементом интеллектуальных систем учета энергии. Потребителям "умные" приборы учета позволяют в режиме онлайн следить за показаниями и передавать данные в автоматическом режиме в энергокомпании. Интеллектуальные приборы учета будут фиксировать уровень напряжения и частоту, позволяя таким образом потребителям следить за качеством электроэнергии. Кроме того, при интеллектуальном учете у потребителей появляется возможность дистанционной смены тарифа без замены прибора учета. Замена приборов учета на интеллектуальные будет происходить поэтапно. Новые приборы учета установят новым потребителям в рамках технологического присоединения. Действующее оборудование будет меняться по мере выхода из строя, поломки или истечения межповерочного интервала. |
| В нашем подъезде давно не проводили косметический ремонт. Кто должен принимать решение о проведении косметического ремонта? | Решение о текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома (к которому относится подъезд) в соответствии с пп.4.1 п.4 ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании, большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников. |
| Обязан ли я устанавливать счетчик газа в квартире? | В соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Однако обязательной установки приборов учета потребления природного газа не требуется, если Ваш дом относится к ветхому, аварийному жилью, подлежащему сносу или капитальному ремонту, а также если максимальный объем потребления природного газа составляет менее чем два кубических метра в час (при использовании только газовой плиты), если Вы поживаете в многоквартирном доме, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов и дом не включен в соответствии с жилищным законодательством в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. |
| Я в квартире проживаю одна. С мая по сентябрь жила в деревне, в частном доме. Обязана ли я оплачивать квартплату за квартиру в городе, если она временно не использовалась? | Согласно п.11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. №354 (далее - Правила).  При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит пеерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды. |
| . Электрические счетчики у нас находятся в тамбуре перед квартирой, периодически приходит представитель ресурсоснабжающей организации и переписывает показания. Как часто должны проводиться проверки состояния и показаний индивидуальных приборов учета, установленных вне жилых помещений? | . В соответствии с пп.е.1) п.31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. №354 исполнитель обязан осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета). |
| . Предусмотрено ли законодательством получение перерасчета платы за горячее водоснабжение, если часто отключают горячую воду без предупреждения? | . Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в том числе с перерывами, превышающими установленную продолжительность определен разделом Х и приложением № 1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354. (далее – Правила).  О проведении и продолжительности ремонта население должно быть проинформировано в средствах массовой информации, на сайтах муниципальных образований. В соответствии с Правилами плата за коммунальные услуги при их предоставлении с перерывами, превышающими 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд, должна быть уменьшена. За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период. Кроме того, исполнитель должен выплатить неустойку (штраф, пени), если перерывы не связаны с отсутствием технической возможности оказания коммунальных услуг без перерывов. Для перерасчета платежа за коммунальную услугу, предоставленную с перерывами, превышающими установленную продолжительность необходимо обратиться в ресурсоснабжающую организацию с письменным заявлением. |
| Добрый день. Я приехала из другого региона, снимаю здесь квартиру. Может ли собственник квартиры предоставить мне временную регистрацию, т.к. необходимо подать заявления на пособия и определить ребенка в школу. | . В соответствии с ч.1 ст. 5 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация гражданина Российской Федерации по месту пребывания производится в срок, не превышающий 90 дней со дня прибытия гражданина в жилое помещение. Регистрация по месту пребывания производится без снятия гражданина с регистрационного учета по месту жительства. Кроме того, согласно ст. 19.15.1. КоАП РФ проживание гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации либо допущение такого проживания нанимателем или собственником этого жилого помещения свыше установленных законом сроков - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) - от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до семисот пятидесяти тысяч рублей.  Попросите собственника жилого помещения о временной регистрации. Это позволит избежать штрафов и в тоже время не представляет угрозы праву собственности на квартиру. |
| У меня построен на земельном участке «для ведения садоводства» дом. Как признать его жилым, чтобы прописаться? | . С 1 января 2019 г. вступили в силу нормы Федерального закона от 29 июня 2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Закон напрямую разрешает на садовых участках строить капитальные строения (имеющие фундамент), в том числе жилые дома и прописываться в них. Требования, предъявляемые к садовым домам для перевода их в жилые дома изложены в постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" (далее –Положение). В частности, параметры жилого дома, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Основания и несущие конструкции жилого дома, должны находиться в работоспособном состоянии, обеспечивать безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования, а так же не должны иметь разрушений и повреждений.  Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных. В соответствии с п. 55 Положения садовый дом признается жилым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом. Для признания садового дома жилым домом Вам необходимо в орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг подать заявление о признании садового дома жилым домом, с указанием кадастрового номера дома и земельного участка, на котором расположен садовый дом, Вашего почтового адреса или адреса электронной почты, а также способа получения решения. Приложить к заявлению заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, полученное от ИП или организации, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий и выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или правоустанавливающий документ (нотариально заверенную копию) на садовый дом в случае, если право собственности на садовый дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. В случае обременения садового дома правами третьих лиц - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым.  Если дом признают жилым, нужно будет обратиться в Росреестр, чтобы внести новые характеристики дома. В этом случае Вы сможете оформить прописку. |
| Добрый день. Строим дом своими силами. Можем ли мы потратить материнский капитал на строительство дома? | . Согласно п. 2 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862 лицо, получившее сертификат, вправе использовать средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, в том числе на строительство объекта индивидуального жилищного строительства без привлечения строительной организации, осуществляемые лицом, состоящим в зарегистрированном браке с лицом, получившим сертификат (далее - супруг лица, получившего сертификат). В случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на строительство объекта индивидуального жилищного строительства без привлечения строительной организации семья получит деньги в два этапа:  первоначально в сумме, не превышающей 50 процентов размера средств материнского (семейного) капитала, полагающихся владельцу сертификата на дату подачи им заявления о распоряжении и оставшуюся сумму через 6 месяцев. При обращении с заявлением о распоряжении на улучшение жилищных условий Вам необходимо предоставить: а) сведения о зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости и принадлежащем владельцу сертификата или супругу (супруге) владельца сертификата праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, аренды либо безвозмездного пользования в отношении земельного участка, который предназначен для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства и на котором осуществляется строительство (реконструкция) объекта индивидуального жилищного строительства; б) сведения из разрешения на строительство, выданного владельцу сертификата или супругу (супруге) владельца сертификата, либо из уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства, направленного указанным лицом или его супругом (супругой) в уполномоченные на выдачу разрешения на строительство орган государственной власти, орган местного самоуправления; г) сведения о реквизитах банковского счета владельца сертификата; - по истечении 6 месяцев со дня первоначального направления части средств материнского (семейного) капитала: а) сведения из документа, выданного органом, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, подтверждающего проведение основных работ по строительству объекта индивидуального жилищного строительства (монтаж фундамента, возведение стен и кровли); б) сведения о реквизитах банковского счета владельца сертификата; В течение шести месяцев после окончания строительства Вам необходимо будет оформить дом на всех членов семьи. |