



Министерство образования и науки Российской Федерации

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение
высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»**

О. А. Ковалева

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Рекомендовано к изданию Ученым советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет» в качестве учебника для студентов, обучающихся по программам высшего образования по направлению подготовки 03.09.00 Юриспруденция (Квалификация (степень) «Бакалавр») и 40.03.01. Юриспруденция (Квалификация (степень) «Академический бакалавр»)

Факультет

Дистанционных

Образовательных

**Оренбург
2015**

Технологий

УДК
ББК

К

Рецензент - доцент, кандидат юридических наук Ю.В. Стройкина

К56

Ковалева, О. А.



Жилищное право: учебно-методический комплекс / О.А. Ковалева;
Оренбургский гос. ун-т. - Оренбург: ОГУ, 2014. – 594 с.

В учебно-методический комплекс вошел лекционный материал по дисциплине «Жилищное право», комплект заданий для контрольной работы, итоговые тесты, литература, судебная практика, а также нормативный материал.

Учебно-методический комплекс рекомендуется студентам юридического факультета, обучающимся по программам высшего профессионального образования по направлениям подготовки 03.09.00 Юриспруденция (Квалификация (степень) «Бакалавр») и 40.03.01. Юриспруденция (Квалификация (степень) «Академический бакалавр»)

Условные обозначения:



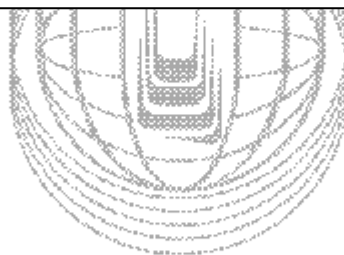
- это нужно знать



- обратите внимание



- примеры из судебной практики



УДК
ББК

ISBN

Факультет
Дистанционных
Образовательных
Технологий

© Ковалева О.А., 2015
© ОГУ, 2015

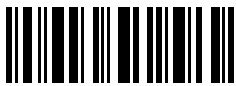


Содержание

Введение.....	4
1 Комплект заданий для контрольной работы по дисциплине «Жилищное право».....	509
Список использованных источников.....	542
Приложение А Свидетельство о праве на наследство по закону.....	560
Приложение Б Свидетельство о государственной регистрации.....	562
Приложение В Договор (приватизации) на передачу квартиры.....	564
Приложение Г Договор купли-продажи квартиры.....	566
Приложение Д Договор найма жилого помещения.....	568
Приложение Е Справка о составе семьи.....	573
Приложение Ж Образцы договоров найма жилого помещения.....	574
Приложение З Договор управления многоквартирным домом.....	585



Факультет
Дистанционных
Образовательных
Технологий



Введение

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства.

В настоящее время жилищное право самостоятельный предмет преподавания, который содержит довольно большой и разнообразный правовой материал. В учебнике рассматриваются основные действующие нормативные правовые акты, большое место отводится проблемным, дискуссионным вопросам жилищного права и возникающей в процессе правового регулирования судебной практики.

Становление и развитие отрасли жилищного законодательства непосредственно связано с формированием новой комплексной отрасли «Жилищное право», научной дисциплины и учебного курса.

Целью курса является достижение всестороннего понимания студентами природы и сущности жилищных отношений, подготовка к практической деятельности высококвалифицированных специалистов в области жилищного законодательства, формирование творческих навыков.

После изучения курса дисциплины студент должен уметь применять на практике свои знания, т.е. показать, как жилищное право регулирует общественные отношения, должен быть способен продолжать процесс изучения права как отрасли права, отрасли законодательства, науки и учебного курса самостоятельно, должен иметь навыки научно-исследовательской работы в области жилищного права и приобрести все необходимые компетенции. Студент должен уметь в свободном общении применять юридическую терминологию.



2 Комплект заданий для контрольной работы по дисциплине «Жилищное право»

Вариант контрольной работы выбирается студентом в строгом соответствии с начальной буквой своей фамилии.

Вариант 1 - с буквы «А» до «Ж» включительно;

Вариант 2 - с буквы «З» до «М» включительно;

Вариант 3 - с буквы «Н» до «Т» включительно;

Вариант 4 - с буквы «У» до «Ч» включительно;

Вариант 5 - с буквы «Ш» до «Я» включительно.

Вариант 1 – с буквы «А» до «Ж» включительно:

1 Понятие, предмет и метод Жилищного права РФ

2 Понятие договора найма в Жилищном праве

Задача: Сидорова Л.А. 45 лет проживала в коммунальной квартире трёхэтажного шлакоблочного дома № 24 по ул. Речников в г. Москве. В 2000 году этот дом был признан подлежащим к сносу, однако сделано это не было.

2 марта 2005 года потолок комнаты, занимаемой сидоровой, потрескался, и создавалась угроза его обвала. Сидорова обратилась в РЭУ № 30 района «Нагатинский затон», а после этого – в префектуру Южного округа, где ей обещали сбить штукатурку с потолка в течении трёх дней. Однако ремонтники в указанный срок не явились. 31 декабря ночью в комнате Сидоровой обрушился потолок, и 200 кг. Бетона упали на пол, частично задев ноги спящей женщины. Пострадавшая стала инвалидом.

Нормами какого права регулируются правоотношения в области ремонта коммунальной квартиры, в которой проживала Сидорова?

Возникла ли правовая ответственность у должностных лиц, указанных в задаче? Какого вида эта ответственность?

Вариант 2 – с буквы «З» до «М» включительно:



1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги – как основная обязанность нанимателя жилого помещения

2 Понятие переустройства» и «перепланировки» жилого помещения

Задача: Тамара Захарова, вынужденная переселенка из Южной Осетии, получила комнату для временного проживания в пятиэтажном доме по ул. Заречной г. Москвы, в которой ранее проживала одинокая пенсионерка Надежда Серова. Перегородив комнату ширмой, Захарова в одной из её половин поставила раскладушку и стала сдавать это место случайным лицам на ночлег.

Узнав об этом, орган федеральной миграционной службы, обслуживающий территорию, на которой проживала Захарова, указал ей на неправомерность её действий и пригрозил выселением. На это она ответила, что заработать деньги не может из-за старости и болезни, а получаемого ей пособия недостаточно для оплаты комнаты и продуктов питания.

К какому виду жилищного фонда можно отнести комнату, занимаемую Тамарой Захаровой?

Кто является собственником комнаты, занимаемой Захаровой?

Как вы думаете, в каком порядке была предоставлена комната Захаровой?

Правомерна ли претензия органа федеральной миграционной службы к Захаровой?

Изменилось бы отношение органа федеральной миграционной службы к действиям Захаровой, если бы она взяла к себе на бесплатное проживание своего племянника, приехавшего из Южной Осетии?

Вариант 3 – с буквы «Н» до «Т» включительно:

1 Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

2 Понятие жилого помещения как объекта жилищных правоотношений

Задача: Леонид Авдотьев проживал в г. Саратове в трёхкомнатной квартире общей площадью 52 кв.м. с женой и двумя детьми. В 2001 году после рождения



двух близнецов он подал заявление в администрацию по месту жительства с просьбой поставить его на учёт лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В заявлении он указал следующие данные:

- его семья состоит из шести человек;
- в семье имеются дети: сын – 7 лет, дочь – 4 года, новорождённые близнецы – 2 сына;
- жена является кандидатом юридических наук, доцентом, работает преподавателем в Московской государственной юридической академии;
- сам работает зубным врачом, которому разрешена работа на дому.

Леонид Авдотьев был поставлен на учёт лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В какой форме сотрудники административного округа г. Саратова обязаны сообщить Леониду Авдотьеву о постановке его на учёт?

На учёт какого вида и на основании каких обстоятельств должен быть поставлен Авдотьев?

Укажите, какие данные о семье Авдотьева должны быть учтены в соответствии с законом о предоставлении ему нового жилого помещения.

Вычислите размер жилой площади, на которую может претендовать Авдотьев с семьёй.

Факультет

Вариант 4 – с буквы «У» до «Ч» включительно:

дистанционных

1 Классификация источников Жилищного права

2 Создание и деятельность товариществ собственников жилья

Технологий

Задача: Илья Вишняков проживает в г. Москве в однокомнатной квартире дома муниципального жилищного фонда с женой Валерией. С января 2000 г. семья Вишняковых не платит за квартиру и коммунальные услуги. На март 2007 г. долг этой семьи превысил 100 000 рублей. На требования сотрудников ЖЕКа погасить долг они отвечали отказом, мотивируя его отсутствием денег в связи с тем, что они



оба уволены с места работы по сокращению штатов и не могут найти новую работу по своей специальности.

Между тем супруги Вишняковы вместе со своими собутыльниками систематически устраивали в своей квартире застолья, которые начинались с утра и затягивались до поздней ночи. При этом они включали на полную громкость магнитофон и выставляли его на подоконник открытого окна. Просьбы соседей дома, в котором они проживают, и соседей ближайших домов об уменьшении громкости музыки в период до 23 часов и невыключении её в период с 23:00 до 7:00 часов оставались без внимания.

В марте 2007 года соседи по дому подали в суд иск о выселении семьи Вишняковых из занимаемой ими квартиры за злостное нарушение правил пользования жилым помещением.

Может ли поведение семьи Вишняковых быть расценено как злостное нарушение правил пользования жильём? Если да, то к каким мерам ответственности они могут быть привлечены?

Могут ли супруги Вишняковы быть выселены из занимаемой ими квартиры? Если да, то с предоставлением или без предоставления жилой площади?

Какое решение, по вашему мнению, должен вынести суд?

Вариант 5 – с буквы «Ш» до «Я» включительно:

1 Компетенция органов государственной власти РФ, государственной власти субъектов РФ, а также органов местного самоуправления в области жилищных отношений

2 Организация и деятельность ЖК, ЖСК в жилищном праве

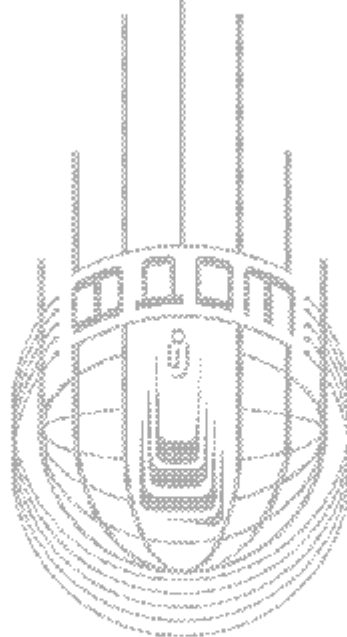
Задача: Гражданину Мальцеву как плотнику РЭУ предоставлена комната в двухкомнатной квартире. Эта комната решением местной администрации была отнесена к служебной. Мальцев зарегистрировался и вселился в это жилое помещение вместе с женой и ребёнком. Через 2 года Мальцев перешёл на работу в другое РЭУ и потребовал у руководства выделения для себя служебной жилой



площади. В прежней комнате остались проживать жена, с которой Мальцев к тому времени оформил развод, и ребёнок. По месту прежней работы Мальцева потребовали немедленного освобождения служебной жилой площади и выселения всей семьи. При этом делалась ссылка на то, что служебная жилая площадь предоставляется только работникам данного предприятия, а жена Мальцева в трудовых отношениях с РЭУ не состоит.

Каковы особенности правового положения служебной жилой площади?

Обоснованы ли требования РЭУ о выселении жены и ребёнка Мальцева?



Факультет
Дистанционных
Образовательных
Технологий



Список использованных источников

1 Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации : офиц. текст. – М. : Маркетинг, 2001. – 39 с. – ISBN 5-94462-025-0.

2 Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс: федер. закон : [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г. : по состоянию на 05 апреля 2013 г.]. - М: Рид Групп, 2013. – 128 с. – ISBN 978-5-4252-0748-7.

3 Российская Федерация. Законы. Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан : федер. закон : [принят Гос. Думой 15 апреля 1993 г. : одобрен Советом Федерации 20 апреля 1993 г.] // Российская газета. – 1993. – 12 мая (№ 89). – С. 4. - ISSN 0514-2518.

4 Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г. : одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г. : по состоянию на 30 декабря 2012 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. - № 30. - Ст. 3594. – ISSN 1560-0580.

5 Российская Федерация. Законы. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: федер. закон : [принят Гос. Думой 12 марта 1999 г. : одобрен Советом Федерации 17 марта 1999 г. : по состоянию на 25 июня 2012 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1999. - № 14. - Ст. 1650. – ISSN 1560-0580.

6 Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: федер. закон: [принят Гос. Думой 13 июля 2001 г. : одобрен Советом Федерации 20 июля 2001 г. : по состоянию на 29 декабря 2012 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. - № 33. - Ст. 3431. – ISSN 1560-0580.

7 Российская Федерация. Законы. Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ : федер. закон : [принят Гос. Думой 26 апреля 2002 г. : одобрен Советом Федерации 15 мая 2002 г. : по состоянию на 21 ноября 2011 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. - № 23. – Ст. 2102. – ISSN 1560-0580.



8 Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости :федер. закон : [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г. : по состоянию на 7 июня 2013 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. - № 31. – Ст. 4017. – ISSN 1560-0580.

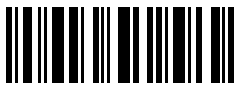
9 Российская Федерация. Законы. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности: федер. закон :[принят Гос. Думой 4 июля 2008 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2008 г. : по состоянию на 10 июля 2012 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. - № 30. - Ст. 3579. – ISSN 1560-0580.

10 Российская Федерация. Законы. О содействии развитию жилищного строительства: федер. закон : [принят Гос. Думой 4 июля 2008 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2008 г.: по состоянию на 30 декабря 2012 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. - № 30. - Ст. 3617. – ISSN 1560-0580.

11 Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: федер. закон:[принят Гос. Думой 15 февраля 2012 г. : одобр. Советом Федерации 22 февраля 2012 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2012. - № 10. – Ст. 1163. – ISSN 1560-0580.

12 Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федер. закон : [принят Гос. Думой 14 декабря 2012 г. : одобр. Советом Федерации 19 декабря 2012 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. - № 53. - Ст. 7596. – ISSN 1560-0580.

13 Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон: [принят Гос. Думой 18 декабря 2012 г. : одобр. Советом Федерации 26 декабря 2012 г. : по состоянию на 30 декабря 2012 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2012. - № 53 (часть I). - Ст. 7627. – ISSN 1560-0580.



14 О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства: постановление Правительства РФ от 22 июня 1994 г. № 743: по состоянию на 05 мая 1995 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15 Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1998. - № 8. - Ст. 963.

16 Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2006. - № 6. – Ст. 702. – ISSN 1560-0580.

17 О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2011. - № 22. - Ст. 3168. – ISSN 1560-0580.

18 Об утверждении перечня отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства": постановление Правительства РФ от 9 февраля 2012 г. № 108 // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

19 Об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 6 июня 2012 г. № 558 // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

20 О применении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: письмо Федеральной нотариальной палаты



от 16 марта 1998 г. № 175 // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. - 1998. - № 4. – С. 29.

21 О порядке применения пунктов 1 и 2 статьи 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: письмо Минюста РФ от 16 августа 1999 г. № 6677-ПК // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

22 Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

23 Об утверждении Положения о порядке назначения на должность государственных регистраторов: приказ Министерства экономического развития РФ от 3 июня 2010 г. № 223// Российская газета. – 2010. - 9 июля (№ 150). – С. 4.-ISSN 0514-2518.

24 О наделении органов местного самоуправления Оренбургской области государственными полномочиями Оренбургской области по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: закон Оренбургской области от 26 ноября 2007 г. № 1730/356-IV-ОЗ // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25 Об утверждении Положения «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые в городе Оренбурге» (вместе с "Положением о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые в городе Оренбурге"): постановление Оренбургского городского Совета от 19 мая 2005 г. № 118: по состоянию на 29 октября 2010 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26 Об утверждении Положения "О порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, приемке работ по завершению переустройства и (или) перепланировки помещений в городе Оренбурге: постановление администрации города Оренбурга от 4 октября 2011 г. № 6538-п //



КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27 Аллямов, Р. Р. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия / Р.Р. Аллямов // Жилищное право. – 2007. - № 2. – С. 23. - ISBN 598172-008-5.

28 Афолина, А. В. Жилищное право: курс лекций / А. В. Афолина. – М.: Дашков и К, 2009. – 376 с. - ISBN 978-5-91131-49-96.

29 Афолина, А. В. Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости / А. В. Афолина// ГАРАНТ: информационно-правовой портал. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/57733967/>.

30 Быкова, И. Жилищно-строительный кооператив: льготы не всем / И. Быкова // Недвижимость и цены. – 2004. - 25-31 октября (№ 42 (88)). – С. 8. - ISSN 0025-8903.

31 Васькин, В. В. Уступка пая в жилищном кооперативе / В. В. Васькин // Жилищное право. – 2009. - № 12. – С. 12. - ISBN 598172-008-5.

32 Вишневская, И. С. Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы / И. С. Вишневская // Журнал российского права. – 2009. - № 7. – С. 128. - ISSN 1605-6590.

33 Галанин, А. Б. Способы защиты жилищных прав / А. Б. Галанин. – Режим доступа: http://portal-law.ru/articles/pravovay%20zashita/Sposoby_zawity_zhiliwnyh_prav/ 03.05.2012 г.

34 Гонгало, Б. М. Основные начала российского жилищного законодательства (комментарий законодательства) / Б. М. Гонгало // Нотариус. – 2005. - № 3. – С. 23. - ISSN 1813-1204.

35 Гордеев, Д. П. Договор управления многоквартирным домом: квалификация, понятие и содержание / Д. П. Гордеев // Законы России. - 2009. - № 3. - С. 96-106. - ISSN 1992 – 8041.

36 Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого. - М.: Проспект, 2001. – Т. 2. – 848 с. - ISBN 5-98032-379-1.



- 37 Гражданское право: в 2 т.: учебник / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. – М.: БЕК, 2000. – Т. II. Полум 1. – 704 с. – ISBN 5-85639-275-2.
- 38 Гражданское право: в 4-х т. / под ред. Е. А. Суханова. – М.: ВолтерсКлувер, 2008. – Т. 3. – 766 с. – ISBN 978-5-466-00100-6.
- 39 Грибанов, В. П. Основы советского жилищного законодательства / В. П. Грибанов. – М.: Знание, 1983. – 748 с.
- 40 Елизарова, Н. В. Жилищное право: учебный курс (учебно-методический комплекс) / Н. В. Елизарова. – М.: МИЭМП, 2010. – 351 с. – ISBN 978-5-9580-0010-4.
- 41 Ерофеев, К. Б. Вопросы добровольного вступления в товарищество собственников жилья / К. Б. Ерофеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2012. – № 12. – С. 22. – ISSN 2079-6714.
- 42 Жилищное право. Конспект лекций: учебник / под ред. В. Н. Ивакина. – М.: ЮРАЙТ, 2010. – 208 с. – ISBN 978-5-94879-962-9.
- 43 Жилищное право Российской Федерации: учебник / под ред. И. Л. Корнеева. – М.: Юрайт, 2011. – 475 с. – ISBN 978-5-9916-0994-4.
- 44 Жилищное право России: учебник для вузов / под ред. Л. Ю. Грудцына. – М.: Эксмо, 2010. – 656 с. – ISBN 5-699-12695-3.
- 45 Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / П. В. Алексий [и др.]; под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2010. – 463 с. – ISBN 978-5-238-01935-2.
- 46 Жуйков, В. М. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. М. Жуйков. – М.: Юридическая фирма "Контракт", 2006. – 384 с. – ISBN 5-98209-01-23.
- 47 Закройщикова, Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества / Д. Закройщикова // Российская юстиция. – 1999. – № 12. – С. 14. – ISSN 0131-6761.
- 48 Захаров, Е. В. Практические аспекты реализации органами МСУ норм ЖК РФ о переустройстве и перепланировке жилого помещения / Е. В. Захаров // Современное право. – 2012. – № 3. – С. 59. – ISSN 1991-6027.



49 Иванов, А. А. Вопросы недвижимости в новом ЖК РФ / А. А. Иванов // Хозяйство и право. - 2005. - № 6. - С. 92. - ISSN 0134-2398

50 Карпухин, Д. Нормативно-правовые аспекты регулирования правового положения / Д. Карпухин // Жилищное право. – 2011. - № 11. – С. 29. - ISBN 598172-008-5.

51 Карпухин, Д. В. Проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения / Д. В. Карпухин // Жилищное право. – 2009. - № 5.- С. 99. - ISBN 598172-008-5.

52 Кискин, В. Правовое регулирование деятельности ТСЖ / В. Кискин // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2009. – 12 августа (№ 33, № 34). – С. 6. - ISSN 1813-1220.

53 Кичихин, А. Н. Жилищные права. Пользование и собственность: комментарии и разъяснения / А. Н. Кичихин, И. Б. Марткович, Н. А. Щербакова; под ред. И. Б. Мартковича. - М.: Юрист, 1997. - 440 с. - ISBN 5-7975-0022-1.

54 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О. А. Городов [и др.]; под ред. О. А. Городова. - М.: Проспект, 2012. - 640 с. - ISBN 978-5-392-01938-0.

55 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. М. Ю. Тихомирова. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. - 524 с. - ISBN 5-8354-0295-5.

56 Комментарий к Федеральному закону «О некоммерческих организациях» / под ред. М. Ю. Тихомирова. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2003. – 371 с. - ISBN 5-89194-063-9.

57 Корнилова, Н. В. Способы управления многоквартирным домом / Н. В. Корнилова. – Режим доступа: portal-law.ru.

58 Костров, В. Жилищная политика на 2013 год: шесть поворотов / В. Костров. – Режим доступа: <http://news.vdolevke.ru/read/6496/>.

59 Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. - М.: Статут, 2005. – 317 с. - ISBN 5-8354-0280-5.



60 Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. - М.: Статут, 2012. - 396 с. - ISBN 978-5-8354-0806-1.

61 Кудашкин, А. В. Жилищное право / А. В. Кудашкин. - М.: Изд. "За права военнослужащих", 2005. - 381 с. - ISBN 5-93297-062-6.

62 Кузнецов, А. В. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против / А. В. Кузнецов // Государство и право. - 1998. - № 2. - С. 59. – ISSN 0132-0769.

63 Лившиц, Р. З. Теория права / Р. З. Лившиц. - М.: БЕК, 1994. – 640 с.

64 Литовкин, В. Н. Жилищное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства / В. Н. Литовкин // Журнал российского права. - 2010. - № 1. - С. 47-49. – ISSN 1605-6590.

65 Литовкин, В. Н. Обеспечительная функция жилищного законодательства. Изъяны обеспечительной функции постсоветского жилищного законодательства / В. Н. Литовкин // Жилищное право. - 2008. - № 2,4,5,6. - ISBN 598172-008-5.

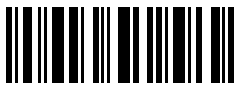
66 Макеев, П. В. О пределах использования жилого помещения по новому Жилищному кодексу РФ / П. В. Макеев // Юрист. - 2008. - № 12. - С. 38-43. - ISSN 1812-3929.

67 Макеев, П. В. О проблемах реализации положений ЖК РФ при переводе жилого помещения в нежилое / П. В. Макеев // Жилищное право. – 2009. - № 12. - С. 68. - ISBN 5-98172-008-5.

68 Матияшук, С. В. Организационно-правовые аспекты проведения общего собрания членов ТСЖ / С. В. Матияшук // Гражданин и право. – 2012. - № 1 – С. 50. - ISSN 2220-9018.

69 Матюкова, Ю. ТСЖ – хозяин в доме / Ю. Матюкова // ЭЖ-ЮРИСТ. – 2011. - № 50. – С. 7. - ISSN 2533-3465.

70 Мухаметзянова, Л. М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений / Л. М. Мухаметзянова // Юрист. – 2010. - № 3. - С. 38. - ISSN 1812-3929.



71 Никифорова, Е. И. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое / Е. И. Никифорова // Жилищное право. – 2009. - № 9. - С. 31. - ISBN 5-98172-008-5.

72 Пименова, Е. Н. Жилищное право: конспект лекций / Е. Н. Пименова. - М.: Эксмо, 2007. - 160 с. - ISBN 978-5-699-23962-7.

73 Перепелкина, Н. В. Товарищество собственников жилья – создание и деятельность / Н. В. Перепелкина // Законы России – опыт, анализ, практика. – 2012. - № 7. – С. 23. - ISSN 1992 – 8041.

74 Свердлык, Г. А. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги / Г.А. Свердлык // Жилищное право. – 2008. - № 5. – С. 29-36. - ISBN 598172-008-5.

75 Свердлык, Г. Л. Правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов / Г. Л. Свердлык // Жилищное право. - 2008. - № 6. - С. 25-32. - ISBN 598172-008-5.

76 Свердлык, Г. А. Российское жилищное законодательство / Г. А. Свердлык // Жилищное право. – 2007. - № 12. - С. 5-10. - ISBN 598172-008-5.

77 Свит, Ю. П. Проблемы правового статуса товарищества собственников жилья / Ю. П. Свит // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2010. - № 2. – С. 18. - ISSN 1992 – 8041.

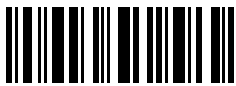
78 Седугин, П. И. Жилищное право: учебник для вузов / П. И. Седугин. - М.: Норма, 2003. - 384 с. ISBN 5-89123-418-1

79 Сулова, С. И. Анализ состояния современного жилищного законодательства и дальнейших перспектив его развития / С. И. Сулова // Жилищное право. – 2009. - № 8. - С. 97-101. - ISBN 598172-008-5.

80 Титов, А. А. Комментарий к новому Жилищному Кодексу Российской Федерации / А. А. Титов. - М.: Юрайт, 2005. - 384 с. - ISBN 5-94879-392-3.

81 Тихомиров, М. Ю. Жилищные кооперативы: практ. пособие / М. Ю. Тихомиров. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. - 62 с. - ISBN 978-5-89194-533-3.

82 Тихомиров, М. Ю. Новые правила оплаты жилья в Российской Федерации / М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 138 с. - ISBN 5-89194-185-6.



83 Тихомиров, М. Ю. Управление многоквартирным домом: практическое пособие / М. Ю. Тихомиров. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. - 159 с. - ISBN978-5-89194-533-3.

84 Толстой, Ю. К. Жилищное право: учебное пособие / Ю. К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 128 с.

85 Треушникова, М. К. Ученые-юристы МГУ о современном праве / под.ред. М. К. Треушниковой. – М.: Городец, 2005. – 464 с. – ISBN 5-9584-0088-6.

86 Уруков, В. Н. Нежилое помещение в цокольном (полуподвальном) этаже жилого здания как самостоятельный объект недвижимости / В. Н. Уруков // Юрист. - 2010. - № 3. - С 42-48. - ISSN 1812-3929.

87 Филимонов, С. Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С. Л. Филимонов, Г. Ф. Шешко. – М.: Ф 53 МЦФЭР, 2005. – 480 с. - ISBN 5-7709-0346-5.

88 Шешко, Г. Ф. О праве собственности на жилые помещения: как это решено жилищным законодательством / Г. Ф. Шешко // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2006. - № 9. - С. 6-7. - ISSN 1992 – 8041.

89 Шешко, Г. Ф. Жилищное право: учеб.пособие / Г. Ф. Шешко. – М.: Эксмо, 2010. – 304 с. - ISBN 978-5-699-35893-9.

90 Эрделевский, А. М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А. М. Эрделевский. - М.: БЕК, 1999. – 224 с. - ISBN 5-85639-260-4.

91 Яковлев, В. Ф. Вся работа проходила в дискуссиях / В. Ф. Яковлев // Закон. - 2009. - № 5. - С. 7 - 13. – ISSN 0869-4400.

92 Якупова, А. И. Характеристика жилищного законодательства РФ / А. И. Якупова // Жилищное право. – 2007. - № 10. – С. 11-13. - ISBN 598172-008-5.

93 Определение Верховного суда от 25 декабря 2000 г. № 78-Г00-61 // КонсультантПлюс: справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

94 По делу № А82-3463/2008-9 от 29 января 2008 г.: постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа // КонсультантПлюс:



справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

95 По исковому заявлению Гостевой П.И. к Медведевой О.Н.: решение Ростовского районного суда Ростовской области от 10 июня 2010 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

96 По исковому заявлению Коваля Н.М. к Балабановой Е.А: решение Соль-Илецкого районного суда Оренбургской области от 20 декабря 2010 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

97 По делу № А40-55696/09-89-451 от 21 июля 2011 г.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа // КонсультантПлюс: справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

98 По делу № 33-15381: определение Московского областного суда от 09 августа 2011 г. // КонсультантПлюс: справочные правовые системы: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

99 По исковому заявлению Краюшкиной Л.Н. к МУ «Управление муниципального имущества» Администрации Угличского муниципального района: решение Угличского районного суда Ярославской области от 25 декабря 2011 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

100 По исковому заявлению Борисовой М.П. к Тимофеевой А.В.: решение Александровского районного суда Оренбургской области от 25 ноября 2012 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система: Судебная практика. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.



Приложение А

Свидетельство о праве на наследство

Лист 1

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ	КОПИЯ
Город Оренбург, Оренбургская область, Российская Федерация. Двадцать шестого апреля, две тысячи шестого года.	
Я, ЛОБАНОВА ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА, нотариус города Оренбурга, Оренбургской области, Российской Федерации (г. Оренбурга, ул. 8 Марта, д. № 8), удостоверяю, что на основании ст. 1142 Гражданского Кодекса Российской Федерации, наследником имущества гр. ГЕННАДИЯ НИКОЛАЕВИЧА, умершего 17 октября 2001 года, является:	
На 2/3 (ДВЕ ТРЕТЬИ) доли - жена гр. ЕЛЕНА ИВАНОВНА, 29.03.1949 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 8 - 5, выдан 16.10. года ОВД Дзержинского района города Оренбурга, зарегистрирована по адресу: Россия, Оренбургская область, город Оренбург, улица Родимцева, дом № 14, квартира № , причем 1/3 доля перешла в ее пользу в виду отказа от наследства гр. ДМИТРИЯ ГЕННАДЬЕВИЧА.	
Наследственное имущество, на которое выдано настоящее СВИДЕТЕЛЬСТВО, состоит из:	
1/4 (ОДНОЙ ЧЕТВЕРТОЙ) доли ЖИЛОГО ДОМА, находящегося по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Разъезд 17 км., улица Яснополянская, дом № 1 (ОДИН), принадлежащей гр. ИРИНЕ ДАНИЛОВНЕ, умершей 06 июля 2000 года, наследником которой является гр. ГЕННАДИЙ НИКОЛАЕВИЧ, умерший 17 октября 2001 года, принявший наследство, но не оформивший своих наследственных прав по праву частной собственности, что подтверждается СПРАВКОЙ Сергиевского сельсовета Оренбургского района Оренбургской области № 67 от 14.04.2006 года, РАСПОРЯЖЕНИЕМ администрации Муниципального образования «Оренбургский район» № 4255-р от 16.11.2005 года и СПРАВКОЙ Оренбургского районного филиала ГУП Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" от 24.03.2006 года, инвентарный номер Я-174.	
Указанный ЖИЛОЙ ДОМ (литер А), одноэтажный, рубленый из шпал, расположен на земельном участке площадью 2.464 (ДВЕ тысячи ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ) кв. м.	
Полезная площадь ЖИЛОГО ДОМА составляет 55,1 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ целая ОДНА десятая) кв. м., в т.ч. жилая – 39,5 (ТРИДЦАТЬ ДЕВЯТЬ целых ПЯТЬ десятых) кв. м.	
Стоимость ЖИЛОГО ДОМА, на дату открытия наследства, согласно СПРАВКИ Оренбургского районного филиала ГУП Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" от 24.03.2006 года, составляет 48.966,00 (СОРОК ВОСЕМЬ тысяч ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) руб. 00 коп.	
	



Оценка НАСЛЕДСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА составляет 12.242,00
(ДВЕНАДЦАТЬ тысяч ДВЕСТИ Сорок два) руб. 00 коп.

Настоящее СВИДЕТЕЛЬСТВО подлежит регистрации в Управлении
Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области.

Настоящее СВИДЕТЕЛЬСТВО выдано к СВИДЕТЕЛЬСТВУ о праве на
наследство по закону от 15.04.2006 года, реестр № 2-1043

Наследственное дело № 84\2002

Зарегистрировано в реестре: № 1-1889
Взыскано по тарифу: 24 руб. 48 коп.

Печать ~~Управления~~
выдавшего документ

Подпись

Т.Н. ЛОБАНОВА

Город Оренбург, Оренбургская область, Российская Федерация.
25 АПР 2006

Я, ЛОБАНОВА ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА, жительница города Оренбурга,
свидетельствую: верность этой копии с подлинником документа. Б
подлинник хранится:

.....
Зарегистрировано в реестре № 1-1890

Взыскано по тарифу: 20р



Т.Н. Лобанова

Лицензия на право нотариальной

Удостоверение нотариуса
Оренбургской области 14.06.04 г.

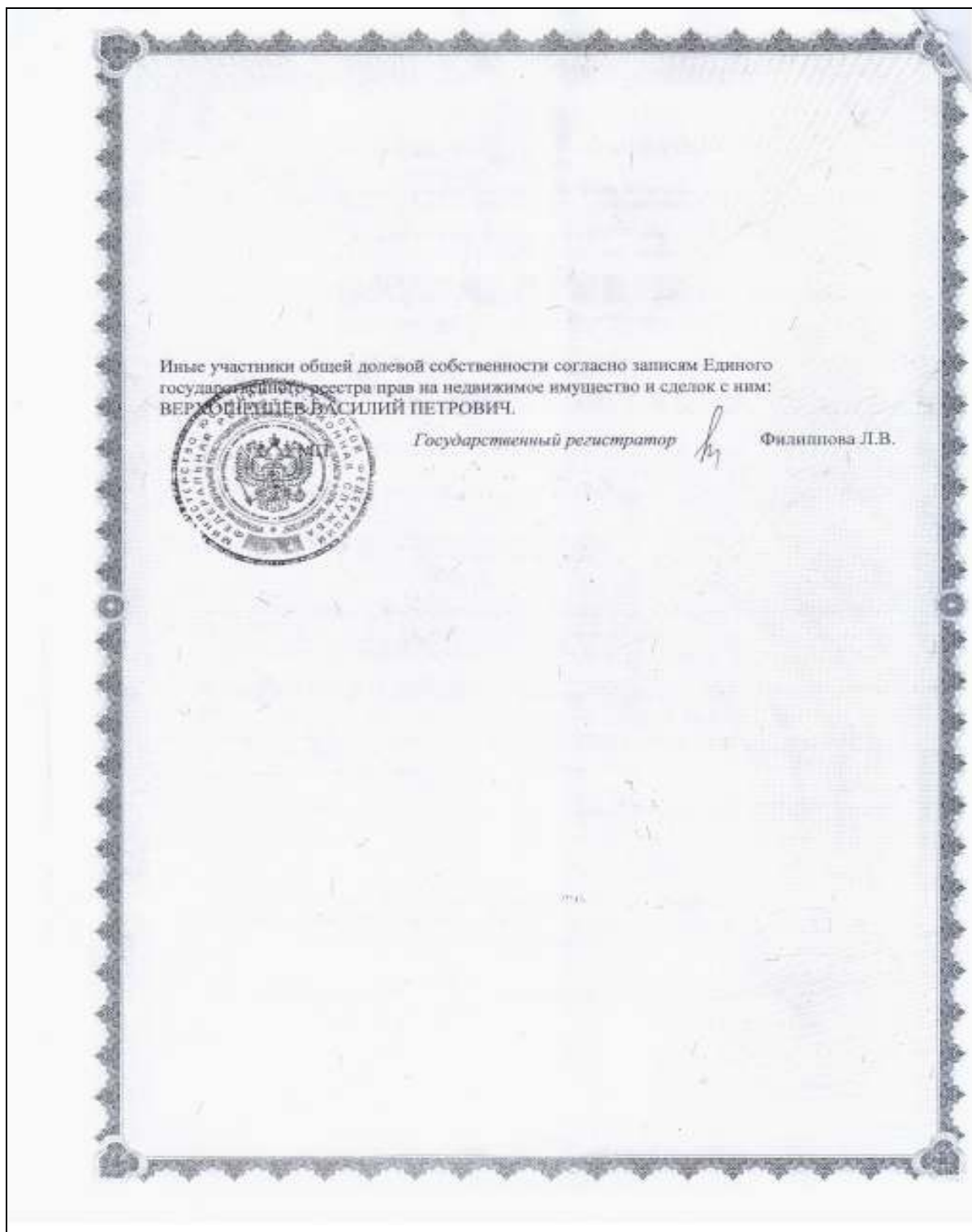


Приложение Б

Свидетельство о государственной регистрации

Лист 1

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управление Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права	
022812	
Дата выдачи: "30" сентября 2005 года	
Документы-основания	Договор № 4-1 79 от 01.07.20 г.
Субъект (субъекты) права	НАТАЛЬЯ МИХАЙЛОВНА Дата рождения "27" июня 19 г. Паспорт 53 2 78 выдан ОВД Промышленного района г. Оренбурга 09.11.20 г., код подразделения 562-002 Адрес постоянного места жительства: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Терешковой, дом № 257, кв. №
Вид права	Собственности: 1/2(одна вторая) доли.
Объект права	Трехкомнатная квартира, расположенная на шестом этаже девятиэтажного дома. Общая площадь 65,7(шестьдесят пять целых семь десятых) кв.м., жилая площадь 42,6(сорок две целых шесть десятых) кв.м.. Адрес: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Терешковой, дом № 257, кв. №
Кадастровый (условный) номер	56-56-01/139/2005-063
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2005 года сделана запись регистрации № 56-56-01/139/2005-064.	
 Государственный регистратор  Филиппова Л.В.	
56 АА 022812	



Приложение В

Договор (приватизации) на передачу квартиры

Лист 1

ДОГОВОР № 4-13879

На передачу квартиры в собственность граждан

Первого июля две тысячи пятого года
(число, месяц, год – прописью)

Администрация г.Оренбурга в лице начальника управления жилищной политики г.Оренбурга Иосифа Евгения Рафаиловича, действующего на основании Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», Положения о порядке и условиях приватизации жилищного фонда в г.Оренбурге, утвержденного 27.01.1993г. № 207-ме.
(положения , доверенности, указать номер и дату выдачи доверенности)

Гр. **Василий Петрович**
Наталья Михайловна

Именуемый в дальнейшем « **Владелец** », заключили настоящий договор о нижеследующем :

1. Администрация передала в **частную долевую собственность по 1/2 доли каждому**, а « **Владелец** » получил в собственность квартиру, состоящую из **трех комнат жилой площадью 42,6 кв.м., общей площадью 65,7 кв. м., с лоджией, на шестом этаже девятиэтажного к/панельного дома, со всеми удобствами, с подвалом.**

По адресу: **г.Оренбург, ул.Терешковой, д.257 кв**

2. В соответствии со ст.7 Закона « О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации » граждане приобретают право собственности на квартиру с момента регистрации договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области.

3. В соответствии со ст.11 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации » каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз.

4. В случае смерти « **Владельца** » все права и обязанности по настоящему договору переходят к его наследникам на общих основаниях.

5. Расходы , связанные с оформлением договора , производятся за счет владельца.

6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах , один находится в делах ГУП « Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости », второй и третий – сторонам, четвертый – Управлению Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области.

Адреса сторон : Администрация г.Оренбурга ул.Советская,60

Владелец : **Василий Петрович, 18.04.1948 г.р.,**
Наталья Михайловна , 27.06.1948 г.р.,

Проживающие по адресу: г.Оренбург ул.Терешковой, д.257 кв

Не принимают участия: Швец Татьяна Васильевна, 07.03.1969 г.р.,
Верхоменцев Дмитрий Васильевич, 06.04.1975 г.р.,

Подпись владельца

29 ИЮН 2007

1/2 доли Верхоменцев
Василия Петровича
перешло на супругу
о браке по закону № 6529
Верхоменцевой Наталье
Михайловне


Лист 2



Договор купли-продажи квартиры

Лист 1

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

город Оренбург
Однимнадцатое февраля две тысячи двенадцатого года.

Мы **Наили Насыровна**, 14.02.19... года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Оренбург, ул. Коммуны, д. ..., действующая на основании доверенности от 16.01.2012 года, удостоверенной Порваткиной А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Оренбурга Тимофеевой Т.И., в реестре № 1-84, за **Искакова Камилы Шарафулловича**, 10.06.1952 года рождения, снят с регистрационного учета по адресу: г. Оренбург, пр. Газовиков, дом № 32, кв. 168, **Искаков Ринат Равильевич**, 25.06.1979 года рождения, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коммуны, дом № 32 корп. 2, кв. 364, именуемые в дальнейшем ПРОДАВЦЫ, с одной стороны, и

Ольга Сергеевна, 13.08.19... года рождения, снята с регистрационного учета по адресу: г. Оренбург, пр. Гагарина, дом № ..., кв. 71, именуемая в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЦЫ продали квартиру под № ... (сто шестьдесят восемь), находящуюся по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, пр. Газовиков, дом № ... (тридцать два), а ПОКУПАТЕЛЬ купил указанную квартиру в частную собственность.

2. Указанная квартира трёхкомнатная, расположена на 6 (шестом) этаже девятиэтажного дома, общей площадью 65,4 (шестьдесят пять целых четыре десятых) кв.м.

3. Указанная квартира принадлежит ПРОДАВЦАМ на праве частной общей долевой собственности:

- 3/4 (три четвертых) доли принадлежит Искакову Камилу Шарафулловичу на основании Договора № 1-24764 на передачу квартиры в собственность граждан от 04.08.2000 года, Свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданное нотариусом г. Оренбурга Завгородней Т.А. 08.02.2012 года, реестровый номер 1-135.

- 1/4 (одна четвертая) доли в праве принадлежит Искакову Ринату Равильевичу на основании Свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданное нотариусом г. Оренбурга Завгородней Т.А. 08.02.2012 года, реестровый номер 1-133.

4. В отчуждаемой квартире на момент заключения настоящего договора зарегистрированным никто не значится. ПРОДАВЦЫ гарантируют ПОКУПАТЕЛЮ, что лиц, сохраняющих право пользования указанной квартирой, не имеется.

5. По заявлению сторон указанную квартиру ПРОДАВЦЫ продали, а ПОКУПАТЕЛЬ купил за 2 200 000 (Два миллиона двести тысяч) рублей. Расчет между сторонами будет произведен полностью в день подписания настоящего договора.

6. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

7. Все расходы по оформлению и заключению настоящего договора стороны несут поровну.

8. ПРОДАВЦЫ гарантируют ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего договора указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом и запрещением не находится и свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых ПРОДАВЦЫ в момент заключения настоящего договора знали, или не могли не знать.

9. ПОКУПАТЕЛЬ до заключения настоящего договора ознакомлен с техническим, санитарно-гигиеническим состоянием вышеуказанной квартиры и претензий к ней не имеет, т.е. квартира не имеет видимых технических (строительных) недостатков.

10. Если в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ обнаружит недостатки в качестве приобретаемой квартиры, о которых ПРОДАВЦЫ знали, или не могли не знать, но не предупредили о них ПОКУПАТЕЛЯ, то наступают последствия, предусмотренные статьей 475 ГК РФ.

11. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все

Лист 2



другие обязательства, которые могли быть приняты, или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

12. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Право собственности у ПОКУПАТЕЛЯ возникает с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, по экземпляру остается у сторон.

Подписи:

ПРОДАВЦЫ:

Камиле Исаковича *И. И.*
действующий на основании доверенности от Исакова Камилы Шарифовича
Ринат Рахильевич

ПОКУПАТЕЛЬ:

Анна Сергеевна

Приложение Д

Договор найма жилого помещения



ДОГОВОР № 52
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Гай «08» ноября 2005 г.

Профессиональное училище № 60 г. Гай в лице директора Гуреевча Александра Яковлевича с одной стороны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Наймодатель», и гражданин(ка) именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю во временное пользование изолированное жилое помещение (комнату) № 453, площадью 18 кв.м., в том числе жилой 18 кв.м. в общежитии, расположенном по адресу: г. Гай, ул. Молодежная д. 8а.

Для использования в целях проживания:

1. Нанимателя _____

2. Количество проживающих 1800

Характеристика и техническое состояние предоставляемого жилого помещения, санитарно – технического и иного оборудования в прилагаемом паспорте.

1.2. Наниматель обязуется ежемесячно вносить плату за пользование предоставленным жилым помещением. Размеры платы устанавливаются нормами ставок и тарифов на плату жилья и коммунальных услуг для жилья.

1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует в течение 10 месяцев, с «08» ноября 2005 г. по «08» ноября 2006 г.

2. Обязанности сторон.

2.1. Наниматель обязуется:

2.1.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории РФ.

2.1.2. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением (только для проживания).

2.1.3. Бережно относиться к жилому помещению, санитарно – техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Наймодателю или в соответствующую аварийную службу.

2.1.4. Бережно относиться к жилому дому, объекту благоустройства и зеленым насаждениям.

2.1.5. Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобное помещения и балконы: соблюдать чистоту и порядок на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные жилищно – эксплуатационной организацией.

Не допускать обсыпания в санитарный узел мусора и отходов засоряющих канализацию.

2.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных и предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.7. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. В случае не экономного использования электроэнергии и воды (открытые или неисправные краны, не отключенные электроэнергии в секциях, душевых кабин, сан.узлах) будет взыматься дополнительная плата.

2.1.8. Производить своевременно, не реже одного раза в пять лет, текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования.

К текущему ремонту, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных переплетов, ремонт внутриквартирной электропроводки.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем, либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, то они производятся за счет Наймодателя.

2.1.9. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также мест общего пользования, производить ремонт, либо замену поврежденного санитарно – технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине самого Нанимателя, либо других лиц, совместно с ним проживающего. Наймодатель оказывает содействие в установке санитарно – технического или иного оборудования.

2.1.10. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов, перестановку либо установку дополнительного санитарно – технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения, предусмотренного Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории РФ.

2.1.11. Вносить ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за проживанием, квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, электрическую и тепловую энергию и другие услуги) по утвержденным в установленном порядке тарифам.

При задержке оплаты за проживание в общежитии более двух месяцев принимаются меры к выселению неплательщиков и взысканию задолженности в судебном порядке.

2.1.12. Соблюдать правила проживания в общежитии, не допускать выполнение в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещений.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 должна соблюдаться полная тишина.

2.1.13. Допускать в занимаемое жилое помещение работников жилищно-эксплуатационной организации и представителей ПУ – 60 для осмотра технического и иного оборудования находящегося в нем, а также для выполнения ремонтных работ.

2.1.14. Ежедневно убирать лестничные клетки и коридоры в соответствии с графиком, установленным жильцами, а также административной учлишиа.

2.1.15. Перескитаться с членами своей семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя), в другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, без расторжения договора найма.

2.1.16. При выезде из жилого помещения на другое постоянное место жительства со всей семьей освободить и сдать Наймодателю жилое и подсобные помещения, санитарно – техническое и иное оборудование по акту в надлежащем состоянии.

Не выполненные Нанимателем работы по текущему ремонту, лежащему на его обязанности, а так же по устранению имеющихся неисправностей фиксируется в акте сдачи жилого помещения. В этом случае стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем.

Акт сдачи жилого помещения Нанимателем составляется и подписывается Наймодателем, комендантом и Нанимателем.

2.2 Наймодатель обязуется:

2.2.1. В месячный срок после подписания настоящего Договора предоставить Нанимателю (по акту передачи) жилое помещение, указанное в п.1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.2.3. Производить капитальный ремонт жилого дома, уведомив об этом Нанимателя за 3 месяца до начала ремонтных работ.

2.2.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.2.5. Своевременно проводить подготовку жилых домов, санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в них, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.6. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно – коммунальными и прочими услугами.

3. Права сторон.

3.1. Наниматель имеет право:

3.1.1. Расторгнуть договор найма жилого помещения, письменно предупредив Наймодателя за один месяц.

3.1.2. При осуществлении своих прав Наниматель не может использовать жилое помещение в целях извлечения прибыли, в предпринимательской деятельности, сдавать жилое помещение в поднаем другим гражданам.

3.1.3. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с Нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с Нанимателем имущественную ответственность по обстоятельствам, вытекающим из указанного договора.

4. Размер платы за жилое помещение по договору.

4.1. За указанное в п.1.1. договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере _____

(цифрами)

_____ рублей с оплатой не позднее 10-го числа следующего за проживтым месяца, которая поступает в бухгалтерию ПУ – 60.

Плата за пользование жилым помещением может изменяться в зависимости от цен на электроэнергию, коммунальные и другие услуги.

4.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные и прочие услуги в установленном порядке.

4.3. Временное отсутствие лица, проживающего в общежитии, не освобождает его от обязанности вносить плату за пользование жилым помещением и отопление, за исключением случаев, когда Наймодатель на время его отсутствия предоставил жилое помещением другому лицу.

5. Ответственность сторон.

5.1. При неоплате Нанимателем услуг за пользование жилым помещением в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в установленном порядке.

5.2. Начисление пеней не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по договору.

5.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территории Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

5.4. Ликвидация последствий аварий, пожаров и других нарушений в содержании помещений, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией расходов Нанимателем.

5.5. Споры, возникающие при использовании настоящего Договора рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок расторжения договора.

6.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

6.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

6.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п.1.1 настоящего договора найма.



6.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

6.2.3. Если Наниматель не вносит платежи, указанные в пп. 4.1. и 4.2., в течение 2 месяцев.

6.2.4. Если Наниматель систематически нарушает обязательства по договору.

4.6.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон:

6.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования по назначению, аварийном состоянии, а также подлежит сносу, Наймодатель обязан в течение 3 месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя расторгнуть настоящий договор.

6.3.2. Возобновление расторгнутого договора не производится и не пролонгируется.

6.4. Наниматель, выполняющий принятые на себя по договору найма обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

6.5. При увольнении Нанимателя, работающего в ПУ – 60, договор считается расторгнутым со дня увольнения.

6.6. При выезде Нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место, договор найма считается расторгнутым со дня выезда.

7. Особые условия.

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в пользование, лежит на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

8. Прочие условия.

8.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

8.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения настоящего Договора, рассматриваются в судебном порядке.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один – у Наймодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

6. Реквизиты сторон.

Наймодатель:

Наниматель:

ПУ-60

Паспорт 50-00-0000000-0000000
Выдан Омский городской отдел УФМС России
Дата выдачи: 21.01.2007

Наймодатель

(подпись)

Ф.И.О.

М.П.

Наниматель

(подпись)

Ф.И.О.

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории Российской Федерации Наниматель ознакомлен.

Наниматель



Акт передачи жилого помещения

АКТ ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ		
Дом № <u>89</u>	квартира № <u>233</u>	корпус № _____
по улице <u>Масляковская</u>		общей площадью _____ кв.м.
<u>88</u> кв.м., жилой площадью <u>88</u> кв.м.		
1. Год постройки <u>1986</u>		
2. Этажность дома <u>13-ой</u>		
3. Этаж размещения квартиры (комнаты) <u>6-ой</u>		
4. Планировка и благоустройство квартиры _____		
5. Материал стен <u>кирпич</u>		
6. Физический износ _____		
7. Инвентаризационная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора найма _____		
8. Особые условия _____		
Найматель <u>[подпись]</u> (подпись)		Наймодатель <u>[подпись]</u> (подпись)





Лист 5

Паспорт жилого помещения

Паспорт жилого помещения по адресу г. Байт ул. Маму
(город, поселок, село и др.)
детины, дом № 8а, корпус № _____,
(проект, улица, переулок и др.)
квартира № _____
Дом входит в жилищный фонд _____
(интернатного комитета)
_____ местного Совета народных депутатов. Предприятие.
_____ учреждения, организации)

Помещение состоит из:
двух комнат общей жилой площадью 25 кв.м.
комната № 1 12 кв.м;
комната № 2 13 кв.м;
комната № 3 _____ кв.м;
комната № 4 _____ кв.м;
кухня площадью _____ кв.м. с плитой
конфорочной _____ (электрической, газовой) плитой;
ванной комнаты, оборудованной санузлом
санитарного узла, оборудованного _____
коридора площадью _____ кв.м.
антресолей площадью _____ кв.м.
встроенных шкафов площадью _____ кв.м.
чулана – кладовки площадью _____ кв.м.
Помещение оборудовано:
_____ (водопроводом, туалетом, водоснабжением, канализацией,
_____ отоплением (теплым, местным, центральным),
_____ электроосвещением, газом, мусоропроводом)

В квартире имеются:
_____ (радиотрансляционные сети,
_____ телевизионные сети,
_____ телефон)

Жилой дом сдан в эксплуатацию 1976 г. 200 г.
Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Наймодатель _____
(подпись)
М.П. 

Найматель _____
(подпись)



Приложение Е

(справочное)

Форма 9

СПРАВКА О РЕГИСТРАЦИИ

Выдана _____ г.р. _____,
(фамилия, имя, отчество, дата рождения)
зарегистрированному(ой) _____
(вид регистрации, с какого месяца, года)
по адресу: _____
(проспект, улица, переулок и др.)
дом N _____, корпус N _____, квартира (помещение) N _____
Совместно с ним(ней) зарегистрированы:

N п/п	Фамилия, имя, отчество (полностью)	Родственные отношения	Дата рождения	Дата регистрации	Вид регистрации

Согласно документу _____ N _____
(ордер, распоряжение, договор и т.д.)
от "___" _____ г. _____
(кем выдан)

Жилая площадь состоит из _____
(часть комнаты, комната, несколько комнат)
в _____
(количество комнат в квартире, общежитии)

Метраж жилой площади (кв. м): _____
(указать общий метраж занимаемой
жилой площади и каждой комнаты)

Документ выдан гр. _____
(фамилия, имя, отчество)

Примечания: 1. _____
(дополнительные сведения о жильцах и жилой площади)
2. _____
(бронирование жилой площади, указать срок
и номер охранного свидетельства)

Справка выдана для представления _____

"___" _____ 200_ г. М.П. Инспектор _____
тел. _____



Приложение Ж

(справочное)

Образцы договоров найма жилого помещения

ДОГОВОР

коммерческого найма жилого помещения

г. _____ " ____ 20__ г.

_____,
(Ф.И.О. или наименование собственника жилого помещения)

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и

_____,
(Ф.И.О. гражданина-нанимателя)

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и другие общие положения.

1.1. Жилое помещение принадлежит (Ф.И.О., ООО)

на основании (документ о праве)

1.2. Наймодатель передает Нанимателю и постоянно проживающим с ним лицам:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

свободное изолированное жилое помещение (дом, часть дома, квартира, комната), пригодное для постоянного проживания в нем за плату находящееся по адресу:

_____,
состоящее из _____ комнат, общей площадью - _____ кв.м, жилой площадью - _____ кв.м, кухня - _____ кв.м (далее – жилое помещение) во временное возмездное владение и пользование для проживания.



Наличие телефона: тел. № _____.

1.3. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные права по пользованию помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в случае нарушения ими условий настоящего договора найма, несет Наниматель.

1.4. Другие граждане могут быть вселены в помещение с согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. Несовершеннолетние дети вселяются без согласия Наймодателя.

1.5. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя, вправе разрешить безвозмездное проживание в помещении временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов - не более 6 месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования помещением. Ответственность за действия временных жильцов перед Наймодателем несет Наниматель.

1.6. Недостатки жилого помещения на момент передачи указываются в Приложении № 1 к договору - Передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.7. Наймодатель передает жилое помещение с имуществом согласно Приложению № 1.

1.8. Срок коммерческого найма жилого помещения устанавливается с «___» _____ 200__ г. по «___» _____ 200__ г. (до 5 лет).

1.9. Плата за помещение составляет _____ (сумма) и вносится в следующие сроки: _____.

1.10. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается.

2. Обязанности сторон по настоящему договору

2.1. Наймодатель обязуется:



2.1.1. Передать Нанимателю благоустроенное жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям.

2.1.2. Возвратить Нанимателю залог за междугородние телефонные переговоры и сохранность имущества, переданного внаем при выезде Нанимателя из жилого помещения при предъявлении оплаченных счетов и сохранности переданного имущества.

2.1.3. Предупредить Нанимателя о готовящемся отчуждении жилого помещения (мене, продаже, дарении и т.д.) за три месяца до отчуждения.

2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих недостатках.

2.1.5. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Нанимателя, своими силами.

2.1.6. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение _____ календарных дней со дня получения Нанимателем извещения о досрочном расторжении настоящего договора. Извещение должно быть оформлено письменно.

2.2. Наймодатель вправе один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования Нанимателем состояния жилого помещения и имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время.

2.3. Наймодатель вправе предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления настоящего договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года помещение в наем (если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок).

2.4. Наймодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего договора:

- жилое помещение не находится под залогом, арестом, не обременено ничьими правами, либо обязательствами Наймодателя; - получено согласие всех лиц, постоянно зарегистрированных в жилом помещении.

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Использовать жилое помещение только для собственного проживания и проживания лиц, указанных в договоре.



2.2.2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением.

2.2.3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

2.2.5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине Нанимателя.

2.2.6. Соблюдать правила проживания в доме, в котором находится жилое помещение.

2.2.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в жилое помещение с целью проверки ее использования в соответствии с пунктом 2.2. настоящего договора.

2.2.8. Возвратить жилое помещение и имущество Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы внаем с учетом естественного физического износа.

2.2.9. Перед выездом, если счета за телефонные переговоры еще не получены, справиться в АТС об их сумме и оставить Наймодателю необходимую сумму для их оплаты.

2.2.10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба в результате пожара, противоправных действий третьих лиц, незамедлительно известить об этом Наймодателя, а при его отсутствии – заявить об этом в соответствующие компетентные органы.

2.3. Наниматель не вправе без письменного предварительного согласования с Наймодателем:

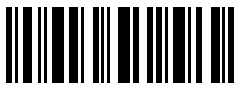
2.3.1. Устанавливать оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализаций и охранных систем и т.д.).

2.3.2. Передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в поднаем.

2.3.3. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.

2.3.4. Наниматель вправе беспрепятственно пользоваться переданным внаем жилым помещением в течение всего срока действия найма совместно с указанными в пункте 1.2. настоящего договора лицами.

3. Расторжение настоящего договора



3.1. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий договор с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

3.2. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы более двух раз по истечении установленного настоящим договором срока платежа; разрушения или порчи помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

3.3. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре: если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния; в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

3.4. Если после предупреждения Нанимателя о необходимости устранения нарушения, Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, продолжают использовать помещение не по назначению или нарушать права и интересы своих соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма.

3.5. В случае расторжения договора найма в судебном порядке Наниматель и другие граждане, проживающие в помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из помещения.

4. Заключительные положения

4.1. По требованию Нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия Наймодателя Наниматель в настоящем договоре может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с Нанимателем.

4.2. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в помещении, становятся сонанимателями.

4.3. По истечении срока настоящего договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма помещения на новый срок.

4.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, заключен в _____ экземплярах.



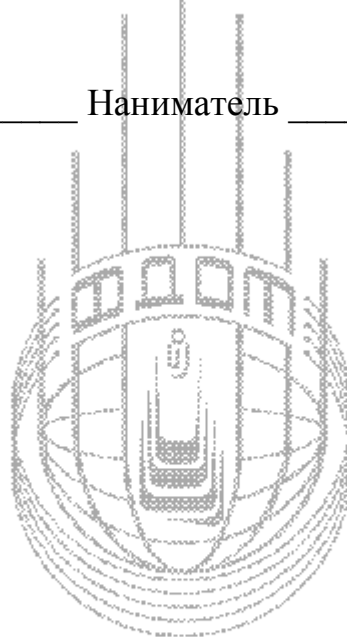
4.5. Адреса и реквизиты сторон:

Наймодатель: _____
паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____

Наниматель: _____
паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____

Подписи сторон:

Наймодатель _____ Наниматель _____

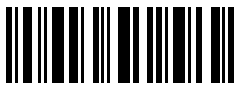


Факультет
Дистанционных
Образовательных
Технологий

ДОГОВОР
поднайма жилого помещения,
предоставленного по договору социального найма

(населенный пункт)

(число, месяц, год - прописью)



Гражданин

(фамилия, имя, отчество)

с одной стороны, на основании договора социального найма жилого помещения
N _____ от " " _____ 200__г. (либо на основании
ордера на жилое помещение N _____ серия _____
от " " _____ 200__г.), именуемый в дальнейшем Наниматель и
гражданин

(фамилия, имя, отчество)

(паспортные данные)

именуемый в дальнейшем Поднаниматель, с другой стороны, заключили
настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наниматель предоставляет Поднанимателю и членам его семьи во
временное, возмездное пользование для проживания часть изолированного
жилого помещения, состоящего из _____ комнат(ы) в
отдельной(коммунальной) квартире общей площадью _____ кв.м, в том
числе жилой _____ кв.м по адресу _____, дом N
_____, корпус _____, квартира N _____.

1.2. Жилое помещение предоставляется в поднаем по настоящему договору с
согласия всех членов семьи Нанимателя и с письменного согласия Наймодателя.
(Если передаваемое помещение находится в коммунальной квартире, указать
согласие всех проживающих, кроме временных).

1.3. Поднаниматель ознакомлен с договором социального найма,
заключенным между Нанимателем и Наймодателем.

1.4. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым
помещением, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

1.5. Совместно с Поднанимателем в жилое помещение вселяются граждане,
за действия которых он отвечает по настоящему договору:

1) _____
(поднаниматель)

2) _____

3) _____
(члены семьи)

4) _____
(граждане, проживающие совместно)



1.6. Срок поднайма жилого помещения устанавливается на _____
с " " _____ 200__ г.

2. Обязанности сторон

2.1. Поднаниматель обязуется пользоваться жилым помещением в соответствии с настоящим договором, жилищным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

2.2. Поднаниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению - для проживания.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.5. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за пользование жилым помещением.

2.2.6. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничной клетки, запасного выхода, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.8. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Поднанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих.

2.2.9. В случае аварии немедленно принимать все меры к ее устранению.

2.3. Поднаниматель имеет право сохранить жилое помещение за собой и совместно с ним проживающими в случае своего(их) временного отсутствия.

2.4. Обязанности Нанимателя:

2.4.1. В течение _____ дней после подписания настоящего договора предоставить указанное в п. 1.1. жилое помещение Поднанимателю путем передачи ключей (путем подписания акта передачи либо иным способом).

2.5. Наниматель вправе своевременно получать плату за поднаем жилого



помещения.

2.6. В порядке, установленном настоящим договором и законодательством РФ, выселить Поднанимателя и совместно с ним проживающих из жилого помещения.

2.7. Производить осмотры состояния жилого помещения, поставив в известность Поднанимателя о времени и дате такого осмотра.

2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3. Порядок, размер и сроки платежей

3.1. Поднаниматель ежемесячно, до 10 числа месяца, подлежащего оплате, уплачивает Нанимателю за поднаем жилого помещения _____ рублей, путем перечисления средств на его банковский счет или передачи наличными.

3.2. Размер ежемесячных платежей установлен с учетом оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого дома.

3.3. Поднаниматель самостоятельно, помимо платы, установленной п. 3.1. договора, оплачивает пользование телефоном, в том числе абонентская плата, междугородние, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети.

3.4. В случае временного отсутствия Поднанимателя или совместно с ним проживающих в жилом помещении, плата за поднаем изменению не подлежит (либо уменьшается на _____ рублей).

4. Ответственность сторон

4.1. При неуплате Поднанимателем платы за поднаем жилого помещения в установленный настоящим договором срок, он обязан уплатить Нанимателю пени в размере _____ % за каждый день просрочки платежа.

Уплата пени не освобождает от исполнения обязательств и устранения нарушений.

4.2. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территории, в соответствии с действующим законодательством, Поднаниматель обязан возместить Нанимателю возникшие у него убытки, в том числе штрафы, пени, материальный ущерб и моральный вред, в порядке, установленном законодательством РФ.

4.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Поднанимателя или совместно с ним проживающих, производится за счет



Поднанимателя либо Нанимателем, но с последующей компенсацией произведенных расходов Поднанимателем.

4.4. В случае неуплаты платежей, установленных п. 3.1. настоящего договора за 2 или более месяцев подряд, Поднаниматель по письменному требованию Нанимателя обязан освободить жилую площадь в установленный Нанимателем срок, что не освобождает его от исполнения обязательств оплаты поднайма за все время пользования жилым помещением и штрафных санкций за просрочку платежа.

5. Прочие условия

5.1. Стороны договора гарантируют, что условия, при которых законодательством РФ не допускается передача жилого помещения в поднаем, на момент заключения настоящего договора отсутствуют.

5.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.3. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Нанимателя, а Поднаниматель и граждане, за действия которых он отвечает - выселению в следующих случаях:

5.3.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п. 1.1. настоящего договора найма.

5.3.2. Если Поднаниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.3.3. Если Поднаниматель систематически нарушает обязательства по договору.

5.4. Договор поднайма может быть расторгнут по требованию любой из сторон.

5.5. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

5.6. Разногласия, возникающие в процессе исполнения договора разрешаются путем переговоров либо рассматриваются в судебном порядке.

5.7. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательствами Российской Федерации и города Москвы.

5.8. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

5.9. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Поднанимателя, один передается Наймодателю. Все



экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Поднаниматель

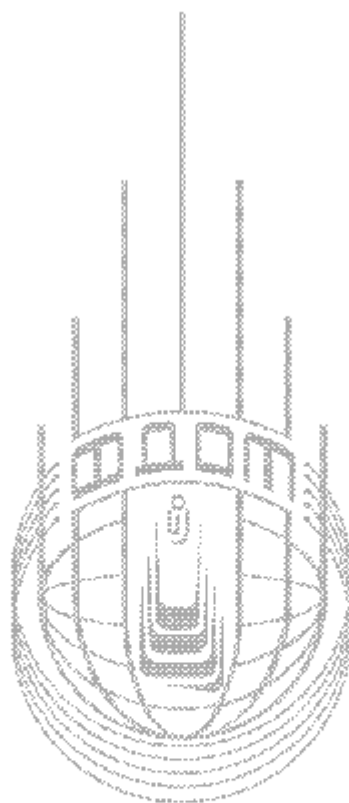
Наниматель

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(подпись)



Факультет
Дистанционных
Образовательных
Технологий

Приложение 3

(справочное)

Договор № 2328-2УИ

**управления многоквартирным домом между товариществом
собственников жилья и управляющей организацией**

г. Саратов

"1" октября 2012 г.



Товарищество собственников жилья "Радуга", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ Сорокина Артура Ивановича, действующего на основании Устава ТСЖ, с одной стороны и ООО "Коммунальное предприятие № 130", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Федорова Евгения Романовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов ул. Охотничья дом 58, подлежащего содержанию и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от "25" сентября 2012 г. Протокол №1/2012.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет ТСЖ все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению, подлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по обеспечению жителей дома коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. За выполнение указанного поручения ТСЖ выплачивает Управляющей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых ТСЖ, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых ТСЖ, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.



3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности ТСЖ:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги.

Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.2.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей организации в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.

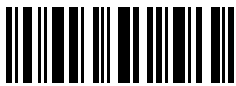
3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение пяти календарных дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.



3.3.2. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. N 307.

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491:

- проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени ТСЖ договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

- контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- подготавливать и представлять ТСЖ предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома: перечень, сроки его проведения, смета на проведение работ, размер платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, переселение собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения;

- осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

- предварительно письменно уведомлять собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома.

3.3.4. Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.



3.3.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. По требованию ТСЖ знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ТСЖ информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать ТСЖ в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

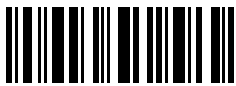
3.3.12. Ежегодно знакомить собственников помещений со сметой доходов и расходов на их общем собрании за 10 рабочих дней до установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять на общем собрании собственников помещений отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.



4. Права Сторон

4.1. ТСЖ имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

4.1.6. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение пяти календарных дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

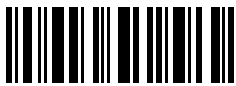
4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации представления в пятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.12. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.



4.1.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСЖ обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от ТСЖ возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. В случае непредставления ТСЖ до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ТСЖ сведений о показаниях приборов учета.

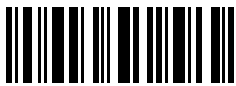
4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.13. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон



5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное или неполное внесение платы по настоящему договору ТСЖ выплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями 2, 3 к настоящему договору, и дополнительные услуги.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущей и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

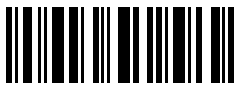
6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей организации.

6.6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Вознаграждение Управляющей организации составляет 150000 (сто пятьдесят) руб./месяц.



6.8. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование собственниками 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 порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Контроль ТСЖ за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Управляющей организацией Правлению ТСЖ информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору осуществляется Председателем Правления ТСЖ, Правлением ТСЖ, ревизионной комиссией, собственниками жилых помещений.

7.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

7.3.6. Своевременность и регулярность предоставляемых ТСЖ планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.



7.4. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном виде актом в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления ТСЖ по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий договор заключен на срок один год.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

9.5. ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. Реквизиты и подписи Сторон

ТСЖ
Товарищество собственников жилья
"Звезда"
г.Москва ул. Охотничья 58

Управляющая компания
ООО "Коммунальное предприятие
№ 145"
г. Москва, ул. Демидова, 4 стр 27

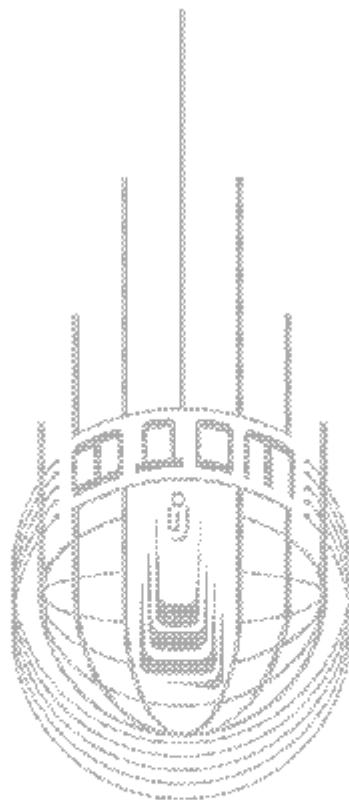


Тел./факс (495) 000-000-00
р/с 14XXXXXXXXXXXXXXXXX87 в АБ
"ВТБ"г. Москва"Москомбанк"г. Москва
БИК 78xxxxxx79

Сорокин А.И. (подпись)

Тел./факс (495) 000-000-00
р/с 14XXXXXXXXXXXXXXXXX87 в АБ

Федорова Е.Р. (подпись)



Факультет
Дистанционных
Образовательных
Технологий