Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»
Среднее профессиональное образование
Московский промышленно-экономический колледж
(МПЭК)

Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Жилищное право»

40.02.01 Право и организация социального обеспечения

2020

Составитель/составители: КузьминаИ.В._____

Методические указания рассмотрены и одобрены на заседании Цикловой методической комиссии «Право и организация социального обеспечения»
№ 1 от «31» 08 20 25 г.

Председатель Цикловой методической комиссии _____/ Большакова Т.А./

Заместитель директора по учебной работе _____/И.А. Архипцева/

Пояснительная записка.

Настоящие методические указания предназначены для организации эффективной самостоятельной внеаудиторной работы студентов, получающих среднее профессиональное образование.

Самостоятельная работа должна содействовать активизации познавательной деятельности студентов, развитию творческого отношения к учебной деятельности, формированию навыков самостоятельного творческого труда, умению решать профессиональные задачи, формированию потребности к непрерывному самообразованию, совершенствованию знаний и умений, расширению кругозора, приобретению опыта планирования и организации рабочего времени, выработке умений и навыков самостоятельной работы с учебной литературой, обеспечению ритмичной и качественной работы студентов в течение учебного года, снижению их загруженности в период сессии.

Целью самостоятельной работы обучающихся является обучение навыкам работы с научной литературой и практическими материалами, необходимыми для углубленного изучения дисциплины, а также развитие у них устойчивых способностей к самостоятельному (без помощи преподавателя) изучению и изложению полученной информации.

При изучении дисциплины обучающийся не должен ограничиваться материалом, полученным им на лекциях. При подготовке к занятиям обучающийся, прежде всего, должен использовать Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы, регулирующие отдельные правовые институты гражданского процессуального права, а также иные нормативно-правовые акты, судебную практику, комментарии специалистов.

Изучение и изложение информации, полученной в результате изучения научной литературы и практических материалов, предполагает развитие у обучающихся как владения навыками устной речи, так и способностей к четкому письменному изложению материала.

Организация самостоятельной работы обучающихся, позволяющая продуктивно организовать данный вид учебной деятельности, включает в себя:

Выступление на семинаре - представляет собой устный ответ на заранее поставленные вопросы на предыдущем занятии. В ответе должны быть представлены общетеоретические и практические аспекты рассматриваемого вопроса, различные точки зрения. Выступление не должно представлять собой пересказ учебного пособия или статьи.

Под рефератом подразумевается итог самостоятельной исследовательской работы обучающегося. Чтобы его подготовить, необходимо не только познакомиться с определенной научной литературой, но и выдвинуть свою гипотезу, провести сбор эмпирического материала (например, в школе), используя самостоятельные наблюдения, применяя устные опросы, анкеты, тесты, изучить необходимые документы и т.д., проверить гипотезу, прийти к обоснованным выводам, доказать правильность собственного решения проблемы и оформить полученные результаты в виде письменной работы.

Составление конспекта и изучение нормативно-правовых актов по изучаемым темам в данном случае, также как и выше учитывается уровень самостоятельной подготовки обучающегося. Конспект должен содержать основные положения нормативного акта, а не должен собой подменять простое его переписывание. Обучающийся при ответе должен знать содержание, понимать его суть, делать собственные выводы.

Задания для самостоятельной работы в виде выполнения письменных заданий, решения задач. При подготовке к практическому занятию обучающийся должен готовить не только теоретические вопросы, но и решать практические задачи. Задача представляет собой ситуацию из реальных событий, которую обучающийся должен решить правильно и

грамотно, в соответствии с действующим законодательством. Обучающимся должен быть представлен полный, развернутый ответ, со ссылкой на нормативные документы.

Критериями оценки результатов самостоятельной внеаудиторной работы обучающихся является:

- уровень освоения обучающимся учебного материала;
- соответствие содержания конспекта заявленной теме;
- глубина проработки материала;
- сформированность общеучебных умений и навыков;
- правильность и полнота использования источников и др.

Критерии оценки знаний обучающихся по завершению изучения учебного курса:

Оценка «отлично»

Обучающийся показывает не только высокий уровень теоретических знаний по дисциплине , но и видит междисциплинарные связи. Умеет увязывать знания, полученные при изучении различных дисциплин гражданско-правовой специализации, анализировать практические ситуации, принимать соответствующие решения. Ответ построен логично, материал излагается четко, ясно, хорошим языком, аргументировано. На вопросы отвечает кратко, аргументировано, уверенно, по существу.

Оценка «хорошо»

Обучающийся показывает достаточный уровень профессиональных знаний, свободно оперирует понятиями, методами оценки принятия решений, имеет представление о междисциплинарных связях, увязывает знания, полученные при изучении различных дисциплин, умеет анализировать практические ситуации, но допускает некоторые погрешности. Ответ построен логично, материал излагается хорошим языком, привлекается информативный, но при ответе допускает некоторые погрешности. Вопросы, не вызывают существенных затруднений.

Оценка «удовлетворительно»

Обучающийся показывает достаточный уровень знаний учебного и лекционного материала, владеет практическими навыками, но чувствует себя неуверенно при анализе междисциплинарных связей. В ответе не всегда присутствует логика, аргументы привлекаются недостаточно веские. На поставленные вопросы затрудняется с ответами, показывает недостаточно глубокие знания.

Оценка «неудовлетворительно»

Обучающийся показывает слабый уровень профессиональных знаний, затрудняется при анализе практических ситуаций. Не может привести примеры из реальной практики. Неуверенно и логически непоследовательно излагает материал. Неправильно отвечает на поставленные вопросы или затрудняется с ответом.

В рабочей программе по Дисциплине определены темы и виды деятельности, предназначенные для самостоятельной работы, и ниже мы предлагаем методические указания по её выполнению.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»
Среднее профессиональное образование
Московский промышленно-экономический колледж
(МПЭК)

Комплект самостоятельных работ

Тема: Понятие жилищного права. Жилищное законодательство

Самостоятельная работа №1.

Тема: Изучить структуру Жилищного кодекса Российской Федерации. Составить таблицу источников жилищного права
Цели:
- самостоятельно изучить основные понятия жилищного права, определить круг основных источников жилищного права
Количество часов на выполнение работы:2 часа
Содержание задания: изучить структуру Жилищного кодекса Российской Федерации. Составить таблицу источников жилищного права
Таблица1

Название источника	Общая характеристика

Оснащение: ЖК РФ;
Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/;
Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/:
Критерии оценки:
Оценка «5» ставится, если учащийся: полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами; самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами; правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «4» ставится, если учащийся: в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами; подтверждает ответ конкретными примерами; правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «3» ставится, если учащийся: не усвоил существенную часть учебного материала; допускает значительные ошибки при его изложении своими словами; затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами; слабо отвечает на дополнительные вопросы;
Оценка «2» ставится, если учащийся: почти не усвоил учебный материал; не может изложить его своими словами; не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя.

Тема: Объекты жилищных прав

Самостоятельная работа №2.

Тема: Изучить положения Глава 2 Жилищного кодекса Российской Федерации
Цели: изучить положения главы 2 ЖК РФ
Количество часов на выполнение работы: 2 часа
Содержание задания:

Изучить положения главы 2 ЖК РФ
Составить опорный конспект
Оснащение: ЖК РФ
Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/; Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/
Критерии оценки:
Оценка «5» ставится, если учащийся: полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами; самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами; правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «4» ставится, если учащийся: в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами; подтверждает ответ конкретными примерами; правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «3» ставится, если учащийся: не усвоил существенную часть учебного материала; допускает значительные ошибки при его изложении своими словами; затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами; слабо отвечает на дополнительные вопросы;
Оценка «2» ставится, если учащийся: почти не усвоил учебный материал; не может изложить его своими словами; не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя.

Тема: Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Самостоятельная работа №3.

Тема: Составить таблицу классификации вещных прав на жилое помещение.
Цели:
- выявление особенности права собственности на жилое помещение;
- определить иные виды вещных прав на жилое помещение

Количество часов на выполнение работы: 2 часа
Содержание задания:
1.Составить таблицу классификации вещных прав на жилое помещение.
Таблица 1

Вид права	характеристика	субъект

Оснащение: ЖК РФ
Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/; Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/
Критерии оценки:
Оценка «5» ставится, если учащийся:
полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами;
самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «4» ставится, если учащийся:
в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «3» ставится, если учащийся:
не усвоил существенную часть учебного материала;
допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;

затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
слабо отвечает на дополнительные вопросы.
Оценка «2» ставится, если учащийся:
почти не усвоил учебный материал;
не может изложить его своими словами;
не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя.

Тема: Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма

Самостоятельная работа № 4

Тема: Составить таблицу полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления в установлении порядка учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставления жилого помещения по договору социального найма
Цели:
- закрепление ранее пройденного материала
Количество часов на выполнение работы: 2 часа
Содержание задания:
Составить таблицу полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления в установлении порядка учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставления жилого помещения по договору социального найма

Вид органа	**Полномочие**	**Характеристика**

Оснащение: ЖК РФ

Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/; Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/

Критерии оценки:

Оценка «5» ставится, если учащийся:
- полностью освоил учебный материал;
- умеет изложить его своими словами;
- самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
- правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

Оценка «4» ставится, если учащийся:
- в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
- подтверждает ответ конкретными примерами;

- правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

Оценка «3» ставится, если учащийся:

- не усвоил существенную часть учебного материала;
- допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
- затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
- слабо отвечает на дополнительные вопросы.

Оценка «2» ставится, если учащийся:

- почти не усвоил учебный материал;
- не может изложить его своими словами;
- не может подтвердить ответ конкретными примерами;
- не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя.

Тема: Специализированный жилищный фонд.

Самостоятельная работа № 5.

Тема: Составить договор найма специализированного жилого помещения

Цели:

- закрепление ранее пройденного материала;
- изучить порядок приобретения права собственности;

Количество часов на выполнение работы: 2 часа

Содержание задания:

Составить договор найма специализированного жилого помещения

Договор
найма специализированного жилого помещения

_____ _____
_____ 20 г
_____ (наименование населенного пункта) (число, месяц, год)
_____
(наименование собственника жилого помещения или действующего от его лица уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица, (наименование уполномочивающего документа, его дата и номер), именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка) _____, (фамилия, имя, отчество)именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от «__» _____ 200_ г. N _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в _____(го сударственной, муниципальной — нужное указать)собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от «__» _____ 200_ г. N _____, состоящее из квартиры (комнаты) общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____, д. ___,
корп. _____, кв. ____, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставляется в связи с _____
_____(работой, обучением, службой — нужное указать)
3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.
4. Нанимателю и членам его семьи в общежитии может быть предоставлено отдельное изолированное жилое помещение. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи: 1) _____; (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним) 2) _____; (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним) 3) _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним) 5. Настоящий Договор заключается на время _____.
(работы, службы, обучения — нужное указать)
2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ
2.1. Наниматель имеет право:
1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;
2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;
4) на расторжение в любое время настоящего Договора;
5) на сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также на право хозяйственного ведения или оперативного управления в случае, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником-Нанимателем;
6) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.
2.2. Наниматель обязан:
1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
2) соблюдать правила пользования жилым помещением;
3) обеспечивать сохранность жилого помещения;
4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;
5) проводить текущий ремонт жилого помещения;
6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;
7) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения).

В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;
8) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;
9) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;
10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;
12) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
2.3. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.
2.4. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.
2.5. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.
2.6. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.
2.7. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.
2.8. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ
3.1. Наймодатель имеет право:
1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.
3.2. Наймодатель обязан:
1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;
2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;
3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
4) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего

Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;
5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;
6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
7) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;
8) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;
9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;
10) предоставлять другие жилые помещения в связи с расторжением настоящего Договора гражданам, имеющим право на предоставление другого жилого помещения в соответствии со статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
4. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА
4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.
4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.
4.3. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:
1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;
2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;
3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
4) использования жилого помещения не по назначению.
4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:
1) с утратой (разрушением) жилого помещения;
2) со смертью Нанимателя;
3) с истечением срока трудового договора;
4) с окончанием срока службы;
5) с окончанием срока обучения.
4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора Наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.
5. ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ
5.1. Наниматель вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.
6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ
6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.
6.2. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой — у Нанимателя.

Наймодатель

ФИО _____
Дата рождения «__»_____ ____ г.
Место рождения _____
Паспорт серия _____ № _____

Наниматель

ФИО _____
Дата рождения «__»_____ ____ г.
Место рождения _____
Паспорт серия _____ № _____
Выдан «__»_____ ____ г.
_____

Выдан «__»_____ ____ г. _____
_____ Адрес регистрации _____
_____ _____
Адрес регистрации _____
_____
_____ (подпись)
М.П.

Оснащение: ЖК РФ, Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/; Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/

Критерии оценки:

Оценка «5» ставится, если учащийся:
полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами;
самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

Оценка «4» ставится, если учащийся:
в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

Оценка «3» ставится, если учащийся:
не усвоил существенную часть учебного материала;
допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
слабо отвечает на дополнительные вопросы.

Оценка «2» ставится, если учащийся:
почти не усвоил учебный материал;
не может изложить его своими словами;
не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя

Тема: Управление многоквартирными домами

Самостоятельная работа № 6.

Тема: Составить договор управления многоквартирным домом

Цели:

- закрепление ранее пройденного материала

Количество часов на выполнение работы: 2 часа

Содержание задания:

Составить договор управления многоквартирным домом
Изучить устав товарищества собственников жилья

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом

г. *« » 2019 г.*

в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме , а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электрическая энергия), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг включающий в себя:

вывоз жидких бытовых отходов;

вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;

ремонт септиков и выгребных колодцев;

проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностейконструктивных элементов многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей , включает в себя:

текущий ремонт электротехнического оборудования;

текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «»2019 г. №.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных

услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;

безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;

доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:
осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
освещение помещений общего пользования;
обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:
электроснабжение;
;
а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.
3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № к настоящему Договору. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в Приложении № к настоящему Договору. Производство текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.
3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:
документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.
3.1.7. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
3.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на

восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.
3.1.10. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
3.1.11. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.
3.1.12. Представлять по требованию Собственников (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.
3.1.13. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.
3.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
3.1.15. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.
3.1.16. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями дома в -дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.
3.1.17. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.
3.1.18. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.
3.1.19. В течение дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.
3.1.20. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.21. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.
3.1.22. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в:
осмотрах;
приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций;
подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;
установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.
3.1.23. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Начислять плату за наём муниципальных жилых помещений.
3.1.24. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги, в том числе плату за наём.
3.1.25. Перечислять средства собранные с населения за наём муниципальных жилых помещений в соответствующий местный бюджет по указанным ниже реквизитам; ежемесячно до числа месяца следующего за расчетным, предоставлять администратору платежа информацию по муниципальным жилым помещениям о суммах начислений за наем с учетом льгот по оплате, фактически собранной платы, перечисленной суммы средств в соответствующий местный бюджет и задолженности населения по плате за наем. Получатель вышеназванных средств – администратор поступлений в соответствующий местный бюджет платы за наем муниципального жилищного фонда.
3.1.26. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;
3.1.27. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
Управляющая организация вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.
3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственника, нанимателя помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и

представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.
3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.
3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.
Собственники обязаны:
3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
3.3.2. 0беспечивать сохранность жилого помещения.
3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.
3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.
3.3.6. В -дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:
о датах начала, прекращения, условиях:
сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
пофамильные сведения по: поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.
3.3.7. За счет собственных средств в -дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.
3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:
осмотра приборов учета и контроля;
осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;а при аварийных ситуациях – в любое время.
3.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.
3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.
3..3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:
дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационное требования в том числе:
соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
соблюдать правила содержания домашних животных;
другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.
3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.
3.3.16. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.3.17.При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:
предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.
3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;
3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
Собственник имеет право:
3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.
3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.
3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.
3.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.
3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.
3.4.7. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:
наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.
4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ
4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
коммунальные услуги (электроснабжение);
содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.
4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Администрацией Котовского сельского поселения по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет рублей за 1 кв. м. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии тс действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении № к настоящему Договору.
4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.
4.5. Срок внесения платежей – до числа месяца, следующего за истекшим.
4.6. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.
4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:
содержание и текущий ремонт общего имущества;
капитальный ремонт.
4.9. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления,

осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
4.10. Если размер платы за услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с Управляющей организацией порядке.
4.11. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле: . Качество работ, выполняемых Управляющей организацией, оценивается в соответствии с установленными критериями (Приложение №) по результатам проверок и фиксируется в совместно составляемых актах проверок. В случае оценки качества текущего содержания многоквартирного дома.
4.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.
4.13.Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены в Приложении № к настоящему Договору.
4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее дней со дня выставления счета.
4.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
4.16. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на раздельные субсчета и используются строго по назначению.
5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.
5.2.Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

стихийных бедствий;
аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.
5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.
5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.
5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.
5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.
5.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:
предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.
6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:
документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.
Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома регламентируется прилагаемыми критериями (Приложение № к настоящему Договору). Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.
Оценка качества предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг по предмету настоящего Договора регламентируется прилагаемыми критериями (Приложение № к настоящему Договору). Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.
7. ФОРС-МАЖОР
7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с «»2019 г.
Договор может быть продлен на , если:
большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со

ст.114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.
8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.
8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.
8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
.
9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ
9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения: .
10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
Управляющая организацияЮр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК:
СобственникиЮр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК:
11. ПОДПИСИ СТОРОН
Управляющая организация _____
Собственники _____

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья _____,
(наименование товарищества)
именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества:_____
_____
место нахождения товарищества: _____
_____

1.3. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу:
_____. Товар
ищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: _____.

2. Цели и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

управление многоквартирным домом;

выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.
3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.
4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.
4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое,

сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.
4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.
4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.
4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;

платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;

платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;

прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.
5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление многоквартирным домом;

обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;

выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества;

надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;
с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.
7.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

8. Права товарищества
8.1. Товарищество вправе:
8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.
8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.
8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.
8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.
8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление.
8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.
8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:
получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.
8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или

общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества
9.1. Товарищество обязано:
9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.
9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.
9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.
9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.
9.1.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.
9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества
10.1. Член товарищества имеет право:
10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.
10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления товарищества
12.1. Органами управления товарищества являются:
общее собрание членов товарищества;
правление товарищества.
12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

13. Общее собрание членов товарищества
13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.
Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.
13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
4) повестка дня собрания.
5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.
13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.
13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.
Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:
13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.
13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.
13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.
13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.
13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.
13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
13.7.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.
13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.
13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.
13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.
13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.
13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.
13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.
13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.
13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.7, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.
13.10. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
13.11. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
13.12. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14. Правление товарищества
14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме..
14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:
14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.
14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.
14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.
14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
14.4.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.
Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
14.5. Заседание правления созывается его председателем.
14.6. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления
15.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам правлением или общим собранием членов товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)
16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.
16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.
16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.
16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества
17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.
17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

Оснащение: ЖК РФ, Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/; Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/
Критерии оценки:
Оценка «5» ставится, если учащийся:
полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами;
самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «4» ставится, если учащийся:
в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «3» ставится, если учащийся:
не усвоил существенную часть учебного материала;
допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;

слабо отвечает на дополнительные вопросы.
Оценка «2» ставится, если учащийся:
почти не усвоил учебный материал;
не может изложить его своими словами;
не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя

Тема: Сделки с жилыми помещениями

Самостоятельная работа № 7.
Тема: Составить договор купли–продажи жилого помещения.
Цели:
- закрепление ранее пройденного материала
Количество часов на выполнение работы: 2 часа
Содержание задания:
Составить договор купли–продажи жилого помещения.

Договор купли-продажи квартиры

г. *Истра Московской области* «*01*» *апреля 2016* года
(место заключения) *(дата заключения)*

Мы, гражданин *Российской Федерации Иванов Иван Иванович, дата рождения – 07.07.1970,* место рождения – *г. Москва,* паспорт гражданина Российской Федерации *4509 888888* выдан *отд. по району Богородское ОУФМС России по г. Москве в ВАО 10.07.2015*, код подразделения *770-045*, зарегистрированный(ая) по адресу: *г. Москва, ул. Миллионная, д. 11,* корп. 1, кв. 100, СНИЛС: *140-610-025 11 (СНИЛС при наличии),* именуемый(ая) в дальнейшем Продавец, с одной стороны,
и
гражданин *Российской Федерации Петров Петр Петрович,* дата рождения – *08.08.1986,* место рождения – *г. Москва,* паспорт гражданина Российской Федерации *4510 777777* выдан *отд. по району Чертаново Центральное ОУФМС России по г. Москве в ЮАО 10.08.2006,* код подразделения *770-045,* зарегистрированный (ая) по адресу: *г. Москва, ул. Кировоградская, д. 17, кв. 555*, СНИЛС: *140-888-030 11 (СНИЛС при наличии)*, в лице представителя *гражданина Российской Федерации Сидорова Виктора Петровича*, дата рождения – *03.03.1969*, место рождения – *г. Москва,* паспорт гражданина Российской Федерации *4510 333333* выдан *отд. по району Богородское ОУФМС России по г. Москве в ВАО 04.03.2014*, код подразделения *770-045*, зарегистрированного(ой) по адресу: *г. Москва, ул. Миллионная, д. 11, корп. 1, кв. 50,* СНИЛС: *140-810-030 11 (СНИЛС при наличии)*, действующего на основании доверенности от *29.03.2016 № 35, удостоверенной нотариусом г. Истры и Истринского района Московской области Хряниной Л.Л. 29.03.2016, реестровый номер 3307,* именуемый(ая) в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – Договор) о нижеследующем:
1. Предмет Договора *(существенное условие)*.
1.1. Продавец продал, а Покупатель купил недвижимое имущество – квартиру – с кадастровым номером: *50:08:01:05050:001*, расположенную на *3* этаже многоквартирного дома с кадастровым номером: *50:08:01:010203:002* по адресу: *Московская область, г. Истра, ул. Советская, д.15, кв. 13*, общей площадью *42,0* кв. м, состоящую из *2-х* комнат, (далее по тексту – Объект).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании *договора купли-продажи квартиры от 05.05.2007, заключенного между Федеровым П.В. и Ивановым И.И., удостоверенногонотариусом г. Истры и Истринского района Московской области Хряниной Л.Л. 05.05.2007, реестровый номер 5252,* о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним *30.05.2007* внесена запись *№ 50-50-17/004/2007-608.*

2. Цена Договора и порядок расчетов *(существенное условие)*.

2.1. Стоимость Объекта составляет *2 500 000* (*два миллиона пятьсот тысяч*) рублей.

Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта.

2.2.1. Стоимость Объекта оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя.

2.2.2. Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение *2 (двух) (срок указывается по договоренности сторон)* рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

2.3. Расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перевода денежных средств от Покупателя на расчетный счет Продавца по следующим реквизитам: *расчетный счет № 40817810099910004312 в ПАО «Сберснаббанк» БИК 044525225 кор. счет 30101810600000000957.*

3. Существенные условия Договора.

3.1. Право залога у Продавца на Объект не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации. *(Указывается по договоренности сторон).*

3.2. Покупатель осмотрел Объект и претензий по его качеству не имеет. Продавец обязуется передать Объект в том состоянии, каком он имеется на день подписания Договора.

3.3. Согласно статье 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача Объекта, не обремененного задолженностями по коммунальным платежам, абонентской платой за телефон (при наличии), иными платежами, связанными с пользованием и владением Объектом, осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение *2 (двух)* рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным собственником Объекта, Объект не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации) *(существенное условие)*.

3.5. На момент подписания Договора в Объекте зарегистрированы

Иванова Мария Ивановна, 01.11.1995.

Продавец обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в Объекте лиц в течение *10 (десяти)* календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.6. …….

3.7. …….

3.8. ……..

4. Заключительные положения.

4.1. Стороны заключают Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, Договор не являются для Сторон кабальной сделкой. Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию

здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.
4.2. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 17, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 34-36 Семейного кодекса Российской Федерации, статей 77, 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Сторонам известны и понятны.
4.3. Расходы, связанные с заключением Договора несет Покупатель.
4.4. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

Продавец *Иванов Иван Иванович* _____подпись

Покупатель *Петров Петр Петрович*, в лице представителя *Сидорова Виктора Петровича*, действующего на основании доверенности от *29.03.2016 № 35, удостоверенной нотариусом г. Истры и Истринского района Московской области Хряниной Л.Л. 29.03.2016, реестровый номер 3307,* _____подпись представителя

Оснащение: ЖК РФ. Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/; Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/
Критерии оценки:
Оценка «5» ставится, если учащийся:
полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами;
самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «4» ставится, если учащийся:
в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «3» ставится, если учащийся:
не усвоил существенную часть учебного материала;
допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
слабо отвечает на дополнительные вопросы.
Оценка «2» ставится, если учащийся:
почти не усвоил учебный материал;
не может изложить его своими словами;
не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя

Тема: Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Самостоятельная работа № 8
Тема: Составить таблицу источников правового регулирования платы за жилое помещение
Цели:

- закрепление ранее пройденного материала;
- отработать навыки составления гражданско-правовых договоров с жильем
Количество часов на выполнение работы: 2 часа
Содержание задания:
Составить таблицу источников правового регулирования платы за жилое помещение

Источник	Вид платежа

Оснащение: ЖК РФ.
Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/;
Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/
Критерии оценки:
Оценка «5» ставится, если учащийся:
полностью освоил учебный материал;
умеет изложить его своими словами;
самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «4» ставится, если учащийся:
в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его изложении своими словами;
подтверждает ответ конкретными примерами;
правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.
Оценка «3» ставится, если учащийся:
не усвоил существенную часть учебного материала;
допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
слабо отвечает на дополнительные вопросы.
Оценка «2» ставится, если учащийся:
почти не усвоил учебный материал;
не может изложить его своими словами;
не может подтвердить ответ конкретными примерами;
не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя

Тема: Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

Самостоятельная работа № 9

Тема: Составить таблицу оснований прекращения права пользования жилым помещением. Написать сообщение об изменениях в жилищном законодательстве
Цели:
- закрепление ранее пройденного материала;
Количество часов на выполнение работы: 3 часа
Содержание задания:
1.Составить таблицу оснований прекращения права пользования жилым помещением
Таблица 1

Название основания	**Порядок прекращения**

2.Написать сообщение об изменениях в жилищном законодательстве

Оснащение: ЖК РФ.
Справочно-правовая система «Консультант+». Режим доступа http://www.consultant.ru/;
Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа http://www.garant.ru/

Критерии оценки:

Оценка «5» ставится, если сообщение соответствует содержанию темы; информация правильно структурирована; присутствует логическая связь в изложенной информации; работа оформлена в соответствии с требованиями, эстетична; представлена в срок.

Оценка «4» ставится, если сообщение соответствует содержанию темы; информация правильно структурирована; присутствует логическая связь в изложенной информации; работа оформлена с небольшими нарушениями в оформлении соответствии с требованиями, эстетична; представлена в срок.

Оценка «3» ставится, если сообщение соответствует содержанию темы; информация правильно структурирована; присутствует логическая связь в изложенной информации; работа не оформлена в соответствии с требованиями, эстетична; представлена не в срок.

Оценка «2» ставится, если сообщение не соответствует содержанию темы; информация не правильно структурирована; отсутствует логическая связь в изложенной информации; работа не оформлена в соответствии с требованиями, представлена не в срок.

Критерии оценки самостоятельных работ:

Оценка «5» ставится, если сообщение соответствует содержанию темы; информация правильно структурирована; присутствует логическая связь в изложенной информации; работа оформлена в соответствии с требованиями, эстетична; представлена в срок.

Оценка «4» ставится, если сообщение соответствует содержанию темы; информация правильно структурирована; присутствует логическая связь в изложенной информации; работа оформлена с небольшими нарушениями в оформлении соответствии с требованиями, эстетична; представлена в срок.

Оценка «3» ставится, если сообщение соответствует содержанию темы; информация правильно структурирована; присутствует логическая связь в изложенной информации; работа не оформлена в соответствии с требованиями, эстетична; представлена не в срок.

Оценка «2» ставится, если сообщение не соответствует содержанию темы; информация не правильно структурирована; отсутствует логическая связь в изложенной информации; работа не оформлена в соответствии с требованиями, представлена не в срок.

Информационное обеспечение обучения
Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

№ п/п	Наименование учебных изданий, Интернет ресурсов, дополнительной литературы
I	**Основные источники**

1.1.	Титов А. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А. А. Титов. 6-е изд., перераб. И доп. — М.: Юрайт; 2018.
1.2.	Титов А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Юрайт-Издат, 2018
II	**Дополнительные источники**
2.1.	Грудцына Л. Ю. Жилищное право России: учеб. пособие / Л. Ю. Грудцына. — М. : Эксмо, 2015
2.2.	Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) – // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398
2.3.	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). – Ст. 1
2.4.	Гражданский кодекс Российской Федерации от 21 октября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 26.06.2007 № 118-ФЗ)).(с изменениями от 07.02.2017 №12-ФЗ,29.08.2017 №260-ФЗ с изменениями и дополнениями на 01.01.2018) // СЗ РФ. –1994. – № 32. – Ст. 3301
2.5.	Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 № 138-ФЗ (в ред. от 24.07.2007 N 214-ФЗ.) с изменениями и дополнениями на 01.01.2018) // СЗ РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532
2.6.	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 (в ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14
2.7.	Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4147
2.8.	Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195 (в ред. от 24.07.2007 № 218-ФЗ) (с изменениями и дополнениями на 01.01.2018) // СЗ РФ. – 2002. – № 1. – Ст. 1
2.9.	Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001. № 197-ФЗ(с изменениями и дополнениями на 2018 год)// СЗ РФ. -2002. – № 1. – Ч. 1. – Ст. 3
2.10.	Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ (в ред. ФЗ от 17.04.2017 N 214-ФЗ). (.с изменениями и дополнениями на 2018 год) // СЗ РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2954
2.11.	Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ (в ред. от 24.07.2007 N 214-ФЗ) (с изменениями и дополнениями на 01.01.2018) // СЗ РФ. – 2001. -№ 52. – Ч. 1. – Ст. 4921
2.12	Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2015. - № 29 (часть 1). – Ст. 4344
III	**Интернет-ресурсы**
3.1	Справочно-правовая система КонсультантПлюс – Режим доступа http:/ www.consultant.ru
3.2	Справочно-правовая система ГАРАНт – Режим доступа http:/ www.garant.ru/
3.3	Электронно-библиотечная система Znanium – Режим доступа http:/www.znanium.com
3.4	Электронно-библиотечная система «Юрайт». Режим доступа biblio – onlain.ru