Высшая школа правосудия при Верховном суде Кыргызской Республики

ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА, СПОРЫ, ВЫТЕКАЮЩИЕ ИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

г. Бишкек 2019 г.

И.М. АЙТБАЕВА

судья в отставке

ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА, СПОРЫ, ВЫТЕКАЮЩИЕ ИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

СОДЕРЖАНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА. . . . .

ЦЕЛИ МОДУЛЯ. . . . . .

1. ЖИЛОЕ И НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. 5-6
1.1.ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. 6
1.2.ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. 6-7
2. СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ. . 7-9
3. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. 10-12
4. ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ. 12-15
5. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ). . . 15-19
5.1. ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ ТСЖ. 19-21
5.2. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ. 22-25
5.3.СРЕДСТВА ТСЖ 25
5.4. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 26
6. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРОТИВ ПОРЯДКА УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ОХРАНЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА. 27
7. РАССМОТРЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ В СУДЕ. 28-40
8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТСЖ 40-43

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ. 43-44

ПРИЛОЖЕНИЕ. 44-48

СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ:

1) Конституция Кыргызской Республики от 27 июля 2010 года;

2) Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117

в редакции на 12 декабря 2017 года N 207 (12);

3) Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года №153 (в редакции на 6 августа 2018года№88;

4) Закон КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах» от 9 июля 2013 года N 122 в редакции Закона КР от 12 декабря 2017 года N 207 (12);

5) Закон Кыргызской республики от 30 июля 2002 года № 133 «О внутренней миграции» в редакции на 1 декабря 2017 года N 197 ;

6) Кодекс Кыргызской Республики о нарушениях от 13 апреля 2017 года № 58 с изменениями и дополнениями на 21 февраля 2019 года N 29;

7) Закон Кыргызской Республики «О государственном пенсионном социальном страховании от 21 июля 1997 года № 57 в редакции на 27 апреля 2018 года *N* 43;

8) Постановление Правительства КР от 30 сентября 2014 года № 557 "Об утверждении Порядка определения стоимости приватизируемого жилого помещения»;

9) Положение о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приёмки в эксплуатацию завершённых строительством объектов в Кыргызской Республике в редакции на 11 июня 2018 года № 277;

10) Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утверждённые постановлением Правительства КР от 15 февраля 2011 года N 49 в редакции на 19 июня 2017 года №38.

ЦЕЛИ МОДУЛЯ

К концу обучения данному модулю слушатели смогут:

- применять нормы законодательства, регулирующего жилищные правоотношения;
- различать виды жилых помещений и отличать их от других объектов для правильного применения законодательства;
- определять субъекты правоотношений в жилищном споре;
- описать порядок приобретения и прекращения прав на жилые помещения;
- рассказать историю приватизации жилых помещений;
- описать порядок организации ТСЖ;
- описать порядок государственной регистрации прав на жилые помещения;
- назвать основания для признания актов государственных органов и органов местного самоуправления, и их должностных лиц, а также договоров недействительными;
- охарактеризовать пробелы права при применении жилищного законодательства

1. ЖИЛОЕ И НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Жилое помещение - отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира; комната в коммунальной квартире; комната в домах специализированного жилищного фонда; жилой дом передвижного жилищного фонда), предназначенная и используемая для постоянного или временного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики (статья 1 Жилищного кодекса КР).

Нежилое помещение – это помещение, не предназначенное для постоянного проживания граждан и используемое для общественных, административных, коммерческих и других целей.

Пример: к нежилым помещениям не относятся подъезд, лестничные клетки, лифт, чердак и подвал. Это-места общего пользования в многоквартирном жилом доме. Но кафе, магазины, офисы и т.п. в многоквартирных домах относятся к нежилым помещениям.

Помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование внутри многоквартирного дома, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее), а также придомовые земельные участки являются общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.(ст.22 ЖК).

Также в Жилищном кодексе предусмотрено понятие встроенных и пристроенных жилых помещений.

Встроенное или пристроенное помещение – это как жилое, так и нежилое помещение в многоквартирном доме, не предусмотренное первоначальным проектом и возникшее в результате дополнительного

строительства помещения в конструктивных частях здания или на территории придомового земельного участка.

Строительство встроенных или пристроенных помещений осуществляется с согласия всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

Собственники встроенных и пристроенных помещений не являются собственниками общего имущества многоквартирного дома.(ст.21 Жилищного кодекса).

Пример: наиболее распространенным случаем пристроенного помещения является пристроение к лоджии на первых этажах многоквартирных домов дополнительного помещения, примыкающего к кухне.

1.1. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.

Жилищный фонд - совокупность жилых помещений на территории Кыргызской Республики, независимо от формы собственности.

Жилищный фонд делится на несколько видов:

А) **специализированный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, предназначенных для отдельных категорий граждан, нуждающихся в социальной поддержке;

Б) **передвижной жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности, предназначенных для граждан, утративших право собственности на свои жилые помещения в результате действий непреодолимой силы (стихийных и военных действий);

В) **индивидуальный жилищный фонд** - совокупность индивидуальных жилых домов.

1.2.ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Жилые помещения представляют несколько видов:

А)квартира в многоквартирном доме - жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также подсобных помещений (кухня, туалет, ванная и другие помещения), предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием;

Б)коммунальная квартира - квартира, комнаты в которой принадлежат нескольким собственникам, а вспомогательные и подсобные помещения являются общей долевой собственностью собственников комнат;

В)комната в коммунальной квартире - жилое помещение в коммунальной квартире, предназначенное для использования в качестве проживания граждан;

Г)индивидуальный жилой дом – это индивидуально-определенное жилое здание, построенное на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, используемое его собственниками или пользователями для проживания.

2. СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ.

Субъектами жилищных правоотношений являются:

а) государство,

б) органы местного самоуправления,

в) граждане и юридические лица.

А) Государство, согласно статье 225 ГК КР, может иметь в собственности любое имущество, необходимое для осуществления его функций. Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными организациями ***на праве хозяйственного ведения*** или ***оперативного управления.*** Указанные организации осуществляют владение и пользование государственной собственностью, но распоряжаются только по согласованию с собственником. (ст.ст.230,231 ГК).

В государственной собственности находятся:
-индивидуальные жилые дома;
-части индивидуальных жилых домов; квартиры в многоквартирных домах; -
-коммунальные квартиры;
-комнаты в коммунальных квартирах;
-комнаты в домах специализированного жилищного фонда;
-жилые дома передвижного жилищного фонда, находящиеся введении государственных органов и их юридических лиц.

От имени государства имуществом, находящимся в государственной собственности, вправе распоряжаться:

-Правительство Кыргызской Республики;
- госорганы;
- местные государственные администрации в пределах предоставленных им полномочий.

Б) Органы местного самоуправления.
В соответствие со статьями 12, 13 Жилищного кодекса КР органы местного самоуправления осуществляют каждый, в рамках своих полномочий, участие в жилищных правоотношениях.
Исполнительные органы местного самоуправления (айыл окмоту, мэрии) вправе:
-предоставлять жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, в частную собственность и в пользование;
- принимать решения о переустройстве жилых и нежилых помещений в установленном законом порядке; о придании статуса жилого дома общежитиям и домам гостиничного типа, находящимся в муниципальной собственности и другие;
-осуществлять приватизацию зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности в порядке, установленном законодательством и выступать стороной в сделках по приобретению жилых помещений в муниципальную собственность.

В) Граждане и юридические лица.

В соответствии со ст.7 Жилищного кодекса КР субъектами жилищных правоотношений являются:

-граждане Кыргызской Республики,

-иностранные граждане,

-лица без гражданства,

-юридические лица Кыргызской Республики, иностранные юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления.

Понятие иностранного юридического лица дано в ст.1, ч.1, п.11 ЗК КР

Иностранное юридическое лицо - юридическое лицо, которое:

а) создано и зарегистрировано в соответствии с законодательством иностранного государства;

б) принадлежит полностью одному или более иностранным физическим или юридическим лицам;

в) контролируется или управляется одним или более иностранными физическими или юридическими лицами посредством: письменного контракта, права реализовать большинство голосующих акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа;

г) зарегистрировано в Кыргызской Республике и имеет не менее двадцати процентов уставного капитала, принадлежащих иностранным гражданам, лицам без гражданства или юридическим лицам, упомянутым в настоящем пункте;

д) создано на основе межгосударственного договора или соглашения;

Количество жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается.

Граждане Кыргызской Республики, иностранные граждане, юридические лица Кыргызской Республики и иностранные юридические лица вправе осуществлять строительство жилых помещений, приобретать их и распоряжаться ими в порядке, установленном законодательством.

Однако имеются и запреты:

1) иностранные лица имеют лишь право временного пользования земельным участком, что не позволяет приобрести индивидуальный жилой дом или его часть, а покупка такого дома в приграничной местности не допускается (ст.5 ЗК);
2) иностранные граждане не вправе приобретать жилые помещения государственного и муниципального жилищного фондов, предоставляемых в качестве социального жилья только гражданам Кыргызской Республики (ст.7 ЖК).

Специально уполномоченные государственные органы осуществляют государственный учет жилых помещений, содержат в надлежащем состоянии передвижной жилищный фонд, а также обеспечивают безопасное строительство и эксплуатацию жилищного фонда и инженерных систем в соответствии с ЖК. Перечень данных органов указан в ст.14 ЖК.

3.ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Жилищные правоотношения в отношении граждан основаны либо на праве собственности на жилое помещении, либо на праве пользования.

Основания возникновения жилищных прав и обязанностей:
1) акты государственных органов и органов местного самоуправления;
2) договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством;
3) судебные акты;
4) акты компетентных органов юридических лиц о реорганизации юридического лица;
5) членство в жилищно-строительных кооперативах;
6) иные основания, предусмотренные законодательством.

Права на жилые помещения возникают с момента государственной регистрации этих прав в порядке, установленном законодательством.(ст.16 ЖК).

К актам госорганов и органов местного самоуправления относятся акты о предоставлении жилья в аренду по договору имущественного найма, в собственность

Субъектом получения такого жилого помещения является:

- гражданин Кыргызской Республики;

- нуждающийся в улучшении жилищных условий;

-состоящий в очереди на получение жилья в порядке очередности.

- постоянно проживающий в данном населенном пункте.

Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, производится уполномоченными органами на основе договора имущественного найма, форма и существенные условия которого установлены гражданским законодательством.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту жительства в государственных органах или органах местного самоуправления.

Актом уполномоченного органа (госорган, ОМС) устанавливается и сервитут жилых помещений. Сервитут жилых помещений может устанавливаться по соглашению сторон (добровольный сервитут) или, в случае необходимости, на основании решения уполномоченного органа (принудительный сервитут). Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

1) доступа к жилому помещению, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

2) прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд. Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, может быть обжаловано заинтересованным в установлении сервитута лицом в суд.

Собственник жилого помещения, право которого обременено принудительным сервитутом, вправе в счет возмещения убытков потребовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату. Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть обременены сервитутом.(ст.27 ЖК).

Право на жилье возникает и на основании различного рода сделок (купли-продажи, мены, дарения, отступного и т.п.).

Право на жилье возможно и на основании судебного акта (решение суда о признании сделки состоявшейся, о признании сделки недействительной, по которой стороны приводятся в первоначальное положение).

Акты компетентных органов юридических лиц о реорганизации юридического лица. К таким актам относятся передаточный акт и разделительный баланс, определяющие судьбу жилья, находящегося на балансе реорганизуемого юридического лица.

Право на жилье возникает и на основании членства в жилищно-строительных кооперативах.

Жилищно-строительные кооперативы организуются по месту жительства или по месту работы его членов на добровольных началах для удовлетворения своих жилищно-бытовых потребностей.

Основным направлением деятельности данных кооперативов является участие денежными средствами в строительстве жилья.

Член жилищно-строительного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

1) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для приема в кооператив;

2) установление приговором суда, что паевой взнос состоит из средств, добытых преступным путем;

3) неуплаты в течение трех месяцев после вступления в кооператив паевого взноса, а также систематической (в течение трех месяцев в году) неуплаты без уважительных причин взносов в погашение банковского

кредита либо взносов на проведение капитального ремонта, содержание и эксплуатацию дома кооператива;

4) систематического разрушения или порчи жилого помещения или использования его не по назначению либо систематического нарушения правил проживания, делающего невозможным для других проживание с членом кооператива в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Исключение из жилищно-строительного кооператива производится в порядке, установленном уставом жилищно-строительного кооператива.

4.ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ.

Приватизация жилых помещений –это предоставления жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в собственность граждан на возмездной основе, а также на безвозмездной основе в случаях, предусмотренных законами.

Формы приватизации:

1) продажа на конкурсе;

2) передача в аренду с последующим выкупом;

3) прямая продажа;

4) безвозмездная передача.

Форму приватизации определяет собственник жилого помещения или его уполномоченный орган.

Приватизации не подлежат:

1) квартиры, не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям, признанные в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащие ремонту;

2) дома, подлежащие сносу;

3) дома, находящиеся в закрытых военных городках;

4) квартиры, где проживают по две и более семьи, не связанные родственными отношениями, при наличии спора между ними;

5) жилые помещения специализированного жилищного фонда;

6) жилые помещения передвижного жилищного фонда;

7) служебные помещения, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Приватизации с дополнительными условиями подлежат:

-жилые дома, имеющие историческое, культурное и архитектурное значение, а также квартиры, находящиеся в таких домах. Приватизация возможна только с согласия соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления с заключением отдельных договоров, предусматривающих сохранность этих жилых помещений.

-общежития и дома гостиничного типа сначала переводятся уполномоченным органом в статус жилого дома в порядке, определяемом законодательством, и после этого подлежат приватизации. Лица, проживающие в жилых помещениях таких домов, имеют преимущественное право на приватизацию жилых помещений путем прямой продажи.

При приватизации квартиры, коммунальной квартиры или комнаты в коммунальной квартире покупатель жилого помещения приобретает также долю на объекты общего имущества, в том числе и на земельный участок при многоквартирном доме (ст.58 ЖК).

Приватизация служебных жилых помещений

Приватизация служебных жилых помещений допускается в исключительных случаях путем прямой продажи в собственность только следующим лицам:

1) инвалидам войны и другим инвалидам из числа военнослужащих, ставшим инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР и Кыргызской Республики или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

2) участникам Великой Отечественной войны, пребывавшим в составе действующей армии;

3) семьям военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

4) семьям военнослужащих, погибших при исполнении ими служебных обязанностей;

5) инвалидам I и II групп из числа лиц, ставших ими вследствие увечий (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученных в период прохождения военной или иной службы;

6) инвалидам труда I и II групп;

7) семьям, воспитывающим детей с ограниченными возможностями здоровья I и II групп;

8) лицам, проживающим в служебных жилых помещениях не менее двадцати лет, если иное не предусмотрено законодательством (ст.59 ЖК).

Порядок приватизации жилого помещения

Покупатели жилых помещений при приватизации только граждане Кыргызской Республики

.

Решение уполномоченных органов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством.

На основании решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения в частную собственность заключается договор купли-продажи жилого помещения, подлежащий государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, вправе совершать гражданско-правовые сделки в соответствии с гражданским законодательством.

Определение стоимости приватизируемого жилого помещения

Порядок определения стоимости приватизируемых жилых помещений устанавливается Правительством КР, в частности, постановлением *Правительства КР от 30 сентября 2014 года № 557 "Об утверждении Порядка определения стоимости приватизируемого жилого*

помещения." Согласно «Порядку определения стоимости приватизируемого жилого помещения» стоимость приватизируемого жилого помещения устанавливается комиссией, создаваемой уполномоченным органом, в ведении которого находится приватизируемое жилое помещение. Стоимость приватизируемого жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда определяется исходя из цены одного квадратного метра общей площади приватизируемого жилого помещения путем умножения на общую площадь приватизируемого жилого помещения. При определении расчета учитываются элементы благоустройства, этажность, нормативный срок службы, место расположения, средняя рыночная стоимость жилья в данном населенном пункте и месте расположения.

Денежные средства от приватизации жилых помещений поступают в Фонд развития жилищного строительства или подобные фонды и используются для строительства и содержания жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (ст.61 ЖК).

5.ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В статье 31 ЖК указаны формы управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Это:

1) собственники помещений в случаях, когда многоквартирный дом включает в себя не более четырех квартир;

2) управляющая организация (юридическое лицо) или управляющий (физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;

3) товарищество собственников жилья;

4) жилищный или жилищно-эксплуатационный кооперативом;

5) специализированное или государственное или муниципальное учреждение. Кодексом.

Способ управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений. Решение общего собрания о выборе способа управления принимается большинством голосов из общего числа собственников жилых и нежилых помещений и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома не выбрали способ управления общим имуществом многоквартирного дома уполномоченный орган в порядке, установленном ЖК и иными нормативными правовыми актами, инициирует и проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации или управляющего.

Не позднее чем через год с момента заключения договора управления общим имуществом уполномоченный орган созывает общее собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

Фактически наиболее распространенной формой управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома является Товарищество собственников жилья.

Товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - некоммерческая организация, создаваемая собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Деятельность Товарищества собственников жилья (далее по тексту ТСЖ) регулируется Законом КР «О товариществе собственников жилья», который распространяется на отношения собственников жилых и нежилых помещений в общем имуществе многоквартирного дома, для эффективного его содержания и управления.

ТСЖ учреждается собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (собственники).

Собственники, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, в равной мере несут бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Создание двух и более товариществ собственников жилья в одном многоквартирном доме не допускается.

Интересы неприватизированных помещений в ТСЖ представляют госорганы и органы местных самоуправлений.

Права Товарищества собственников жилья.

ТСЖ вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Кыргызской Республики договоры о содержании и ремонте общего имущества в

многоквартирном доме и прочие договоры в интересах собственников и членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Кыргызской Республики;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу;

8) предоставлять заинтересованным лицам информацию о фактическом проживании граждан в квартирах многоквартирного дома.

2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

3) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики от имени и за счет собственников застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

4) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. Товарищество собственников жилья вправе в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и уставом товарищества, определить неустойку за просрочку обязательных платежей, взносов и оплаты иных общих расходов, сумма которой не может превышать 30 процентов от общей суммы долга.

4. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать возмещения обязательных платежей и взносов.

5. Товарищество собственников жилья вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6. Запрещается товариществам собственников жилья передавать электроэнергию другим отдельным жилым, торговым и промышленным объектам, за исключением случая, если мощность соответствующего оборудования позволяет осуществлять передачу электроэнергии.(ст.6 Закона о ТСЖ).

Обязанности Товарищества собственников жилья.

ТСЖ обязано:

1) обеспечивать выполнение требований законодательства Кыргызской Республики, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, в том числе и не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Кыргызской Республики пределах распоряжения собственников общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами (ст.7 Закона о ТСЖ).

5.1. ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Алгоритм действий по созданию ТСЖ:

ШАГ 1 – подготовительный.

Инициативной группа (в количестве не менее 3-х собственников) проводит следующие мероприятия:

- составляет **списки** собственников помещения (жилых и нежилых) дома;
- составляет **уведомление** о проведении учредительного собрания;
- направляет в письменной форме и вручают каждому собственнику под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) **не позднее 10 дней до даты** проведения собрания.

В уведомлении о проведении учредительного собрания указываются:

- форма проведения собрания,

-место и время проведения собрания,

-повестка дня.

ШАГ 2 – учредительное собрание.

Учредительное собрание принимает решение:

1) о создании товарищества собственников жилья;

2) об утверждении наименования и местонахождения ТСЖ;

3) об утверждении устава;

4) об избрании органов управления ТСЖ (правление и ревизионная комиссия).

Учредительное собрание вправе рассматривать и другие вопросы, относящиеся к созданию и деятельности ТСЖ.

Учредительное собрание может проходить **в форме опроса** (сбора подписей), оформляемого в письменной форме.

Голосование может проводиться **с использованием бюллетеней**.

Решение об учреждении ТСЖ считается принятым, если за него проголосовало **не менее 51% голосов от общего числа** голосов

собственников. Протокол собрания ведется в обязательном порядке (в 2-х экземплярах).

Итоги голосования доводятся до сведения собственников в срок не позднее 30 дней после принятия решения

ШАГ 3 – государственная регистрация.

ТСЖ считается созданным и является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в органах юстиции.

Для регистрации избранным председателем ТСЖ в органы юстиции представляются следующие документы:

1. **Заявление**, подписанное председателем ТСЖ (либо доверенным лицом);
2. **Протокол** учредительного общего собрания, заверенный в нотариальной форме;
3. **Устав ТСЖ**, принятый общим собранием членов ТСЖ (в 2-х экземплярах);
4. **Список собственников помещений (жилых и нежилых)** с их подписями, заверенный в нотариальной форме, о согласии создать ТСЖ и указанием реквизитов правоустанавливающих документов на помещение.

Предоставленные для регистрации документы рассматриваются органами юстиции в срок **до 10 дней**.

ШАГ 4 – изготовление печатей.

Услугу по изготовлению печати оказывают различные частные компании. При этом для изготовления печати юридическому лицу не нужно получать какого-либо разрешения в государственных органах КР.

ШАГ 5 – открытие счета в банке (не обязательный)

Получив свидетельство о государственной регистрации и печать, ТСЖ вправе открыть счет в любом банке Кыргызской Республики. На этот счет будут перечисляться членские взносы жильцов.

ШАГ 6 – передача дома на баланс ТСЖ

С момента государственной регистрации товарищества собственников жилья собственники или организация, ранее управлявшая общим

имуществом собственников, обязаны передать ТСЖ по акту приема-передачи все документы, связанные с этими зданием или зданиями и земельными участками, закрепленными за ними, а также провести освидетельствование технического состояния общего имущества, здания или зданий с предоставлением письменного заключения.

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Кыргызской Республики.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества и ревизионная комиссия (ревизор).

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные ЖК и Уставом ТСЖ (ст.20 ЖК).

5.2. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления ТСЖ.

К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества, в том числе и принятие его в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового бюджета и годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) утверждение ежегодного отчета правления;

14) принятие решения о передаче общего имущества товарищества в управление физическому или юридическому лицу (управляющему), а также определение перечня услуг, которые управляющий должен предоставлять товариществу;

15) принятие решения о строительстве дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

16) другие вопросы, предусмотренные настоящим Законом или иными нормативными правовыми актами.

Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Каждому члену товарищества на общем собрании членов ТСЖ предоставляется один голос.

Члены товарищества собственников жилья вправе уполномочить представителя на участие в общем собрании, полномочия которого подтверждаются доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Доверенность, выданная членом товарищества собственников жилья близким родственникам, может быть заверена председателем правления товарищества и скреплена печатью товарищества собственников жилья.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятые с нарушением порядка, установленного настоящим Законом, являются недействительными.

Общее собрание членов ТСЖ проводится не реже одного раза в год.

Внеочередные собрания созываются либо по решению правления, либо по требованию ревизионной комиссии, либо по инициативе не менее 10 процентов членов ТСЖ.

Лицо, по инициативе которого созывается собрание, кроме правления товарищества, обязано представить правлению товарищества письменное заявление о необходимости созыва внеочередного собрания с указанием повестки дня и даты проведения собрания.

Правление товарищества собственников жилья обязано провести общее собрание членов товарищества собственников жилья в соответствии с порядком, установленным настоящим Законом КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов» и уставом ТСЖ.

Уведомление о проведении общего собрания должно отвечать следующим требованиям:

- Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме;
- вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).
- направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.
- В нем указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание членов товарищества

собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочность общего собрания возникает, если на нем присутствуют более **50 процентов членов товарищества** или их представителей;

В случае отсутствия кворума правление товарищества назначает новые место, дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано не ранее 2 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

Решения общего собрания членов ТСЖ по нижеперечисленным вопросам принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества:

1. о реорганизации и ликвидации товарищества;
2. о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
3. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества
4. о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
5. утверждение ежегодного отчета правления;

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Общее собрание членов ТСЖ может проходить в форме опроса (сбора подписей), оформляемого в письменной форме.

Голосование может проводиться с использованием бюллетеней.

Решения общего собрания членов ТСЖ принимаются открытым голосованием. По требованию не менее 20 процентов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей принятие решений производится тайным голосованием.

Решения общего собрания членов ТСЖ принятые в соответствии с настоящей статьей, являются обязательными для всех членов товарищества собственников жилья.

Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья осуществляются на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством Кыргызской Республики.

Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Имущество товарищества собственников жилья, оставшееся после его ликвидации и погашения долгов, распределяется между членами товарищества соразмерно их долям в общем имуществе.(ст.8 ЖК).

5.3.СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Они состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

По получении уведомления собственник обязан обеспечить доступ представителя товарищества собственников жилья к помещению, если проводится проверка состояния общего имущества, его ремонт или замена элементов, доступ к которым проходит внутри помещения. Товарищество собственников жилья возмещает ущерб, нанесенный собственнику в результате проведения работ по обеспечению содержания общего имущества.

5.4.РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме **обязан участвовать в расходах** на управление общим имуществом многоквартирного дома, соразмерно своей доле в праве общей собственности

на это имущество независимо от членства в товариществе собственников жилья.

Собственники, независимо от членства в ТСЖ, обязаны участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества, управляемого товариществом собственников жилья, пропорционально их доле в общем имуществе.

Размер платежей и взносов на содержание общего имущества определяется товариществом собственников жилья в порядке, установленном уставом общества и в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Внесение соответствующих взносов и платежей производится в порядке, предусмотренном уставом товарищества.

При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику, также к нему переходят и обязательства по оплате расходов на управление общим имуществом.

Временное отсутствие собственников жилых и нежилых помещений не является основанием для освобождения от оплаты расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома.

Доходы, полученные от использования общего имущества, принадлежат собственникам и используются в целях эффективного содержания и управления общим имуществом в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Уполномоченные органы или лица, управляющие общим имуществом многоквартирного дома, вправе обратиться в суд о взыскании задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества с собственников помещений.

6.АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРОТИВ ПОРЯДКА УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ОХРАНЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА.

Административное законодательство предусмотрело ответственность граждан и юридических лиц в главе 14 Кодекса КР о нарушениях, регулирующей вопросы нарушений **против порядка управления в сфере охраны благоустройства. Ответсвенность за данные виды нарушений может быть возложена как на ТСЖ, так и собственников ТСЖ.**

Это следующие виды административных нарушений:

Нарушение правил санитарного содержания мест общего пользования многоквартирных жилых домов (ст.66 Кодекса). Нарушение правил санитарного содержания мест общего пользования многоквартирных

жилых домов: подвалов, полуподвалов, сушильных помещений, чердаков, крыши, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий -

Самовольное использование элементов общего имущества многоквартирных жилых домов (ст.67 Кодекса). Самовольное использование элементов общего имущества многоквартирных жилых домов: подвалов, полуподвалов, сушильных помещений, чердаков, крыши, лестничных клеток, лифтов, подъездов, инженерного оборудования, придомовых территорий, являющихся совместной собственностью собственников квартир.

Нарушение правил использования жилых помещений в многоквартирных жилых домах (ст.68 Кодекса). Предоставление, передача жилых помещений в многоквартирном доме для целей промышленного характера, использование их в качестве мест торговли, для размещения организаций сферы обслуживания, в том числе использование в качестве гостиниц, а также для любых других целей, кроме постоянного проживания -

Неисполнение обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирных жилых домах (ст.69 Кодекса). Нарушение собственниками обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и других требований, вытекающих из жилищного законодательства, -

Нарушение правил благоустройства территории (ст.70 Кодекса).

Нарушение правил благоустройства территории, прилегающей к объекту собственности в населенном пункте, или несоблюдение правил обеспечения чистоты и порядка на данной территории -

влечет наложение штрафа 2 категории.

Выброс, сжигание мусора в неустановленных местах (ст.71 Кодекса).

Нарушение правил пользования пассажирским лифтом и его повреждение (ст.77 Кодекса);

Нарушение правил содержания собак и котов (

Дела о вышеуказанных нарушениях рассматриваются органами местного самоуправления.

7.РАССМОТРЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ В СУДЕ

Судами рассматривается множество споров, регулируемых жилищным и иным законодательством.

Наиболее часто встречающиеся в судах споры-это:

- о выселении из государственного, муниципального, принадлежащего на праве частной собственности физическому или юридическому лицу, жилого

помещения; о выселении из служебного жилого помещения; о признании лица утратившим право на жилое помещение;
-о принудительном лишении собственника права на жилое помещение;
- о нарушении очередности предоставления гражданам жилых помещений;
- о расходах на содержание общего имущества;
- по приватизации жилых помещений
-связанные с переустройством, перепланировкой жилых и подсобных помещений;
-об оспаривании решений ТСЖ;
-об оспаривании решений госоргана и органа местного самоуправления**.**

Споры о выселении из государственного, муниципального жилого помещения

Согласно ст.48 ЖК из занимаемого жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда выселение допускается в случаях, если лицо:

1) самоуправно занимает жилое помещение;

2) проживает в жилом помещении, грозящем обвалом;

3) проживает в жилом помещении, не пригодном для проживания в результате действий непреодолимой силы.

Если лицо выселяется из жилого помещения вместе с проживающими с ним лицами, такое выселение осуществляется только по решению суда.

Факт самоуправного занятия жилого помещения доказывается отсутствием у проживающих в жилом помещении лиц документов о законности вселения в жилое помещение.

Факты проживания в жилом помещении, грозящем обвалом и проживания в жилом помещении, не пригодном для проживания в результате действий непреодолимой силы должны подтверждаться комиссионными актами о непригодности жилого помещения для проживания, о действии непреодолимой силы. **Выселение проживающих в таком помещении лиц без предоставления другого жилого помещения не допускается.** Данное требование закона может распространяться и на лиц, проживающих в домах частного жилищного фонда (ч.3 ст.48 ЖК).

Согласно ст.26 ЖК право срочного пользования, в том числе и на условиях аренды на жилые помещения, могут осуществлять граждане Кыргызской Республики, иностранные граждане, лица без гражданства,

юридические лица, иностранные юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления.

Собственники жилых помещений вправе передавать их в срочное и бессрочное пользование на основании гражданско-правовых договоров в соответствии с положениями ЖК.

Жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам Кыргызской Республики в срочное пользование, в том числе и на условиях аренды, уполномоченными органами в порядке, установленном ЖК.

Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется собственниками жилых помещений на возмездной основе в срочное пользование сроком на десять лет (ст.38 ЖК).

Споры о выселении лица из принадлежащего на праве частной собственности физическому или юридическому лицу, жилого помещения.

При разрешении исков о выселении лиц из помещений, принадлежащих физическому или юридическому лицу, судам следует проверять наличие у истца зарегистрированных в установленном законом порядке правоустанавливающих документов на жилое помещение (договоры приватизации, мены, дарения, купли-продажи, решения суда и т.п.), а у ответчика –отсутствие законного права на проживание (без разрешительных документов, либо документов, срок действия которых истек). При отсутствии правоустанавливающих документов истец не обладает правом на выселение ответчика (ответчиков) из принадлежащего ему жилого помещения. Отношения по выселению в данном случае регулируются не Жилищным кодексом, кроме (ч.3 ст.48 ЖК), а гражданским законодательством, регулирующим отношения по защите прав собственника.

Также встречаются споры о выселении собственником жилья других членов семьи (дочь выселяет мать, муж –жену и детей и т.п.).

В этом случае ответчики могут ставить вопрос о признании их членами семьи нанимателя в соответствии со ст.52 ЖК.

К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся:

- близкие родственники, проживающие совместно с ним, ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет;

-другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и проживают совместно.

Если указанные граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в нанимаемом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора имущественного найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

Споры о выселении лиц из служебных жилых помещений.

Служебными могут быть признаны только жилые помещения, относящиеся к государственному и муниципальному жилому фонду.

Государственные органы и органы местного самоуправления вправе осуществлять строительство и приобретение служебных жилых помещений для своих работников.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается собственником служебных жилых помещений или его уполномоченным органом.

Служебные жилые помещения не приватизируются, кроме случаев, установленных ст.56 ЖК.

Лица, прекратившие трудовые отношения с собственником служебного жилого помещения или его уполномоченным органом, должны освободить служебное жилое помещение со всеми проживающими с ними лицами в течение срока, установленного договором имущественного найма жилого помещения.

В ст.59 ЖК определен перечень лиц, которым разрешена приватизация служебных жилых помещений. Это: 1)инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшим инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР и Кыргызской Республики или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте; 2)участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; 3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; 4)семьи военнослужащих, погибших при исполнении ими служебных обязанностей; 5)инвалиды I и II групп из числа лиц, ставших ими вследствие увечий (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученных в период прохождения военной или иной службы;6) инвалиды труда I и II групп; 7)

семьи, воспитывающие детей с ограниченными возможностями здоровья I и II групп; 8) лица, проживающие в служебных жилых помещениях не менее двадцати лет, если иное не предусмотрено законодательством.

Предполагается, что данные лица не подлежат и выселению.из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

По таким спорам следует установить, относится ли жилое помещение, по поводу которого возник спор, к служебному. Такие помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда считаются служебными со времени включения их в число таковых решением собственника жилого помещения в лице его уполномоченного органа. Также следует проверять, не относится ли выселяемый к категории лиц, выселение которых не допускается из жилого помещения.

Споры о выселении из нежилого помещения не регулируются ЖК. Они регулируются гражданским законодательством о защите права собственности.

Споры о выселении из занимаемого жилого помещения в связи с истечением срока договора имущественного найма.

Договор имущественного найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключается в письменной форме между наймодателем - уполномоченным государственным органом или исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и нанимателем - гражданином. Объектом договора имущественного найма является жилое помещение.

Не могут быть объектом договора имущественного найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т.п.).

К отношениям, вытекающим из договора имущественного найма жилого помещения, применяются правила гражданского законодательства. Порядок изменения, дополнения и прекращения договора имущественного найма жилого помещения устанавливается гражданским законодательством с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

Договор имущественного найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Кодексом и Гражданским кодексом.

Поднаем, перенаем, обмен жилого помещения, предоставленного в домах государственного и муниципального жилищного фонда, и совершение с ним других гражданско-правовых сделок запрещается (ст.49 ЖК).

Пользование жилым помещением в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором имущественного найма жилого помещения с учетом требований, установленных ЖК. Наниматель жилого помещения и проживающие с ним члены семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам).

Вселение временных жильцов на срок свыше трех месяцев допускается лишь при условии соблюдения нормы жилой площади и с письменным уведомлением наймодателя.

Временные жильцы обязаны освободить помещение по первому требованию нанимателя или членов его семьи, проживающих в данном помещении. В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать в судебном порядке выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения

Судам следует проверять, является ли ответчик нанимателем или членом семьи нанимателя жилого помещения; заключен ли договор найма жилого помещения; какие лица указаны в договоре найма жилого помещения; установлена ли плата за жилое помещение; истек ли срок действия договора жилищного найма. **В ст.29 ЖК в качестве основания для прекращения права пользования жилым помещением указано и такое основание как** истечения срока пользования жилым помещением.

В судебной практике продолжают встречаться споры о признании лица утратившим право на жилую площадь.

Норма права, регулирующая данные правоотношения, имела место в утратившем силу Жилищном кодексе Киргизской ССР (ст.67 ЖК). В настоящее время правоотношения по признанию лица утратившим право на жилую площадь Жилищным кодексом не предусмотрены. Появление таких исков вызвано тем, что у собственника жилья имеется не проживающий в доме, но прописанный родственник, что мешает собственнику распорядиться принадлежащим ему имуществом. Фактически иск подается в целях выписки лица из жилого помещения. Действующий Закон КР «О внутренней миграции» в ст.16 в ч.5 ,п.4 предусмотрел снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства в двух случаях: выселение из занимаемого жилого помещения или признание утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда. Вследствие указанного граждане вынуждены обращаться в суд с исковым заявлением о признании прописанного лица утратившим право на жилую площадь. Однако такие иски не могут рассматриваться судами, т.к. отсутствует закон, регулирующий такие отношения. В данном случае суду следует отказывать в принятии такого заявления, как не

подлежащего разрешению в порядке гражданского судопроизводства, и рекомендовать обратиться с заявлением в орган, занимающийся пропиской и выпиской из жилых помещений, и в случае отказа в выписке из жилого помещения обжаловать данные действия в межрайонный суд.

Споры, связанные с приватизацией жилого помещения.

В ныне действующем ЖК приватизация жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется в виде предоставления жилых помещений в собственность граждан на возмездной основе, а также на безвозмездной основе в случаях, предусмотренных законами.

Покупателями жилых помещений при приватизации могут быть граждане Кыргызской Республики.

Порядок определения стоимости приватизируемых жилых помещений устанавливается Правительством КР. Стоимость приватизируемого жилья определяется постановлением Правительства КР от 30 сентября 2014 года № 557 "Об утверждении Порядка определения стоимости приватизируемого жилого помещения". Стоимость приватизируемого жилого помещения устанавливается комиссией, создаваемой уполномоченным органом, в ведении которого находится приватизируемое жилое помещение. Денежные средства от приватизации жилых помещений поступают в Фонд развития жилищного строительства или подобные фонды и используются для строительства и содержания жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Поскольку приватизация жилого помещения относится лишь к государственному и муниципальному жилью, данный вопрос решается уполномоченным госорганом или муниципальным органом.

Согласно ст. 47 ЖК решение о предоставлении жилого помещения может быть пересмотрено уполномоченными органами до заключения договора имущественного найма жилого помещения, если выявятся обстоятельства, которые не были ранее известны и могли повлиять на предоставление жилого помещения гражданину.

В суд могут быть обжалованы как отказ в предоставлении жилого помещения, так и пересмотр решения уполномоченного органа в предоставлении жилого помещения. В обоих случаях решения уполномоченного органа –госоргана и органа местного самоуправления - могут быть обжалованы в межрайонный суд.

При рассмотрении таких споров судам следует выяснять отсутствие или наличие оснований для приватизации, правовой режим помещения: является

ли оно по правоустанавливающим и техническим документам жилым помещением. Если приватизируемое помещение является нежилым, то положения ЖК о приватизации жилых помещений на такие помещения не распространяются, и приватизации такие помещения не подлежат. Также следует выяснять правомерность заселения таких помещений лицами, претендующими на приватизацию (договор жилищного найма, в связи с трудовыми правоотношениями и т.п.).

Споры о переустройстве жилых помещений.

Переустройство помещений - комплекс строительно-монтажных работ по установке, замене или переносу инженерных сетей и оборудования (санитарно-технического, электрического и другого), строительных конструкций здания или помещения, в результате выполнения которого изменяется функциональное назначение помещения, его объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные, включая инженерное оборудование, решения, а также план помещения (ст.1 ЖК).

Переустройство помещений в жилых зданиях включает в себя:

1)**перепрофилирование** - изменение функционального назначения помещения;

2)**реконструкция** - изменение объемно-планировочных и конструктивных решений, инженерного оборудования и архитектурных решений помещения;

3)**перепланировка** - изменение плана помещений с последующим изменением конфигурации данного помещения (ст.88 ЖК).

Данные вопросы разрешаются на основании Положения, утвержденного постановлением Правительств Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года № 252 «О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике». Данное Положение регламентирует порядок и процедуры выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости уполномоченными органами.

Согласно п.2.2. Положения изменений объектов недвижимости, на которые требуется получение разрешительных документов в упрощенном порядке, являются в числе прочих: д) перепрофилирование и перепланировка объекта без изменения объемно-планировочных и конструктивных решений.

К органам, уполномоченным выдавать разрешительные документы относятся территориальные органы архитектуры и

строительства, в соответствии с градостроительной документацией и правилами застройки и землепользования, утвержденными органами местного самоуправления.

Порядок и сроки получения разрешительных документов определя ются согласно приложению N 4 к Положению. Согласно данному приложению необходимо заявление на получение разрешения на перепрофилирование или перепланировку объекта для выдачи по заявлению заключения. Органами архитектуры и строительства выдается схема планировки, которая должна быть утверждена главным архитектором города, района, после чего выдается разрешение на перепрофилирование и перепланировку объекта.

Отказ в выдаче разрешения и выдача разрешений обжалуются заинтересованными лицами в межрайонный суд.

При разрешении таких споров судам следует:
установить правовой режим жилого помещения (жилое, нежилое, др.); наличие либо отсутствие условий, при которых перевод не допускается, обратилось ли лицо, желающее перевода, в орган, осуществляющий перевод; имеется ли отказ в переводе помещений, отнесены ли указанные в решении об отказе в переводе мотивы к числу оснований для отказа в переводе.

При перепланировке следует установить, действительно ли произведены переплаиировка или переустройство; -причина отказа в согласовании, соответствие переустройства, перепланировки проекту; соблюдение технических, санитарных и иных правил; какое право нарушено, либо создана угроза нарушения конкретного права граждан; не имеется ли возможность устранить допущенное нарушение, угрозу путем проведения дополнительных работ.

Также в действующем Жилищном кодексе предусмотрены новые понятия, как встроенные или пристроенные помещения.

Это жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, не предусмотренное первоначальным проектом и возникшее в результате дополнительного строительства помещения в конструктивных частях здания или на территории придомового земельного участка.

Строительство встроенных или пристроенных помещений осуществляется с согласия всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством. (ст.21 ЖК). Отсутствие согласия всех собственников на строительство встроенных или пристроенных помещений влечет за собой отказ в их постройке.

Обращаться в суд могут, как собственники, не давшие согласие на постройку пристроенного и встроенного помещения, так и собственник, которому отказано в таком праве.

Согласно ст.92 ЖК лицо, самовольно переустроившее жилое или нежилое помещение, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумные сроки, установленные уполномоченным органом.

Споры о признании членом семьи нанимателя.

Определение члена семьи нанимателя дано в ст.19 ЖК и ст.52 ЖК.

В ст.19 ЖК указаны требования, предъявляемые к члену семьи нанимателя собственника жилого помещения.

В ст.52 ЖК указаны требования к члену семьи нанимателя, проживающего по договору найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

В указанных статьях указаны сходные требования к определению члена семьи нанимателя. Это:

А)супруг, дети и родители, проживающие совместно с нанимателем;

Б)другие родственники

В)нетрудоспособные иждивенцы;

Г)иные лица.

К другим родственникам могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства.

Члены семьи умершего кормильца признаются состоявшими на его иждивении, если они находились на его полном содержании (ст.18 Закона КР «О государственном пенсионном страховании»).

Иные лица –любые лица, не состоящие в родстве и не являющиеся нетрудоспособными иждивенцами.

Споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

При рассмотрении таких споров следует выяснять такое обстоятельство, как ведение общего хозяйства. Это обязательное условие признания членом семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев.

К ведению общего хозяйства можно отнести наличие у нанимателя и этих лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется выяснить волеизъявление нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи

нанимателя или жилое помещение им предоставлено для проживания по иным основаниям (временные жильцы, на условиях платы); вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

Правовые последствия для членов семьи нанимателя в обоих случаях различны. Согласно ст.19 ч.4 ЖК переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи или иными лицами, проживающими совместно с собственником, если иное не предусмотрено соглашением.

Согласно ст.52 ЖК, если граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в нанимаемом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи. Исходя из указанного, не подлежат выселению из жилого помещения как бывшие, так и действующие члены семьи нанимателя.

Споры о принудительном лишении собственника права на жилое помещение (ст.18 ЖК).

Собственник жилого помещения несет бремя содержания жилого помещения, находящегося в его собственности, а также иного имущества, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности.

Ст.18 ЖК определяет ответственность собственника жилого помещения за поддержание своего жилого помещения в надлежащем состоянии, так и ответственность нанимателя жилого помещения.

В случае совершения собственником жилого помещения действий, нарушивших права и законные интересы других лиц, приведших к разрушению жилых помещений или общего имущества, он обязан возместить причиненный им ущерб для восстановления разрушенного имущества.

Собственник жилого помещения обязан в одностороннем порядке расторгнуть договор срочного пользования жилым помещением в случае, если наниматель использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

Собственник может быть лишен права на жилое помещение, если:

-будет предупрежден лицом, права которого нарушены о необходимости устранения нарушений;

- после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других лиц;

- после предупреждения продолжает использовать жилое помещение не по назначению;

- не произведет необходимый ремонта в установленные сроки.

Суд по иску лица, права которого нарушены, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

При разрешении таких споров суды должны истребовать доказательства: является ли ответчик собственником, нанимателем или членом семьи нанимателя жилого помещения; использует ли жилое помещение не по назначению (без перепрофилирования жилого помещения в нежилое использует его как нежилое); нарушает ли систематически права и законные интересы соседей; допускает ли разрешение жилого помещения; предупреждался ли ответчик о необходимости устранить нарушения, назначался ли срок для проведения ремонта, являлся ли данный срок разумным; устранил ли ответчик (ответчики) допущенные нарушения после предупреждения.

Споры, связанные с расторжением договора имущественного найма жилого помещения.

В отношении пользователя в ст.18 ЖК предусмотрено, что собственник жилого помещения обязан в одностороннем порядке расторгнуть договор срочного пользования жилым помещением в случае, если наниматель использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

В этом случае собственник должен доказать, что наниматель:

-использует жилое помещение не по назначению;

- систематически нарушает жилищные права и законные интересы других лиц;

-существенно нарушает жилищные права и законные интересы других лиц;

-бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом , допуская его разрушение. Доказательствами к этому могут быть различные акты проверок, заключения специалистов, фото и видеофиксация порчи, разрешений, нарушения прав других лиц.

Все эти случаи действуют не вкупе, а самостоятельно.

Споры об исключении из членов ЖСК

Лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, по решению общего собрания членов кооператива предоставляется в собственность квартира в многоквартирном доме в соответствии с суммой его паевого взноса.

Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями определяются уставом кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

1) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для приема в кооператив;

2) установление приговором суда, что паевой взнос состоит из средств, добытых преступным путем;

3) неуплаты в течение трех месяцев после вступления в кооператив паевого взноса, а также систематической (в течение трех месяцев в году) неуплаты без уважительных причин взносов в погашение банковского кредита либо взносов на проведение капитального ремонта, содержание и эксплуатацию дома кооператива;

4) систематического разрушения или порчи жилого помещения или использования его не по назначению либо систематического нарушения правил проживания, делающего невозможным для других проживание с членом кооператива в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Исключение из жилищно-строительного кооператива производится в порядке, установленном уставом жилищно-строительного кооператива.

Согласно ст.65 ЖК решение об исключении из членов жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в суд. Решение суда, которым лицо признано необоснованно исключенным из кооператива, влечет восстановление этого лица в членах кооператива и в правах на дальнейшее пользование жилым помещением.

При рассмотрении таких споров судам следует выяснять, относится ли жилое помещение к помещениям ЖСК; зарегистрирован ли ЖСК в установленном законом порядке; является ли ответчик собственником жилого помещения ЖСК; предусмотрено ли основание исключения из членов ЖСК Уставом ЖСК; доказательства, подтверждающие обсованность исключения (несоответсвие действительности сведений для приема в ЖСК, наличие приговора и установление им обстоятельств, что паевой взнос

состоит из средств, добытых преступным ; неуплаты паевого взноса, взноса на капитальный ремонт).

8. Споры, вытекающие из деятельности ТСЖ

Споры, вытекающие из деятельности ТСЖ - это споры:

- вытекающие из прав и обязанностей собственников жилья;

-вытекающие из деятельности ТСЖ.

Права и обязанности собственников жилья определены в Уставах ТСЖ.

В ст.21 Закона «О товариществах собственников жилья» указано, какие споры рассматриваются судами:

- споры между членом ТСЖ и ТСЖ, если решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, правления товарищества, председателя правления или ревизионной комиссии (ревизора) противоречит нормативным правовым актам Кыргызской Республики, уставу;

-споры между товариществом собственников жилья и его членами:

-споры между товариществом собственников жилья и другими гражданами или юридическими лицам.

Законом «О товариществах собственников жилья» не установлен срок обжалования решения общего собрания ТСЖ, в связи с чем предполагается, что применяется общий срок исковой давности.

Взыскание расходов на содержание общего имущества.

В соответствии со ст.37 ЖК собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на управление общим имуществом многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество независимо от выбранной формы управления. Размер платы на управление общим имуществом многоквартирного дома определяется решением общего собрания собственников жилых помещений и определяется на один год.

Обязанность по оплате расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений (жилых и нежилых) в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

ТСЖ в лице исполнительного органа Правления вправе обратиться в суд о взыскании задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества с собственников помещений.

Временное отсутствие собственников жилых помещений не является основанием для освобождения от оплаты расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома.

При рассмотрении таких споров судам следует выяснять, зарегистрировано ли ТСЖ в органах юстиции, определять правовое положение ответчика:является ли ответчик членом ТСЖ, собственником дома без членства в ТСЖ; размер оплаты за содержание общего имущества, приняты ли тарифа на общем собрании жильцов, наличие задолженности.

Обжалование решений общего собрания ТСЖ, решений Правления и ревизионной комиссии, председателя ТСЖ членом (членами) ТСЖ.

При обжаловании решений общего собрания ТСЖ, судам следует истребовать решение общего собрания ТСЖ, проверить процедуру уведомления членов ТСЖ о собрании и проведения общего собрания, порядок ведения протокола судебного заседания, наличие кворума, входит ли решение вопроса, обсуждаемого на общем собрании в полномочия общего собрания ТСЖ.

При обжаловании решения Правления ТСЖ судам следует проверять документы, подтверждающие избрание членов Правления, истребовать устав ТСЖ и выяснить компетенцию Правления ТСЖ, по каким вопросам правомочно Правление ТСЖ принимать решения.

Правление ТСЖ является в перерывах между общими собраниями исполнительно-распорядительным органом. В рамках своей деятельности Правление вправе заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, предусмотренных Уставом. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (ст.20 Закона).

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе: предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры аренды, строить дополнительные помещения.

При рассмотрении споров о несогласии ревизионной комиссии ТСЖ судам следует иметь в виду, что согласно ст.18 Закона О товариществах собственников жилья ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Споры могут возникнуть по указанным полномочиям ревизионной комиссии, которые не исполняются, либо исполняются ненадлежащим образом. Судам следует проверять факт регистрации ТСЖ, избрания его органов в соответствии с Законом о ТСЖ, полномочия ревизионной комиссии.

При обжаловании действий председателя ТСЖ также следует проверять соответствие действий председателя ТСЖ его полномочиям, закрепленным в Уставе. В ст.17 Закона о ТСЖ председатель правления товарищества собственников жилья обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Если в Уставе ТСЖ не отражены какие-то полномочия Правления, ревизионной комиссии, председателя ТСЖ, но такое полномочие

закреплено в Законе о ТСЖ, считается, что такое право предоставлено председателю ТСЖ, Правлению и ревизионной комиссии по закону.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Назовите виды жилых помещений?
2. Каково целевое назначение жилого и нежилого помещения?
3. Для каких целей запрещается использование жилых помещений?
4. Какое имущество относится к общему имуществу в многоквартирном доме?
5. Каково правовое положение встроенного или пристроенного нежилого помещения в многоквартирном доме?
6. Перечислите виды жилищных фондов и их отличительные характеристики?
7. Что понимается под многоквартирным домом?
8. Перечислите формы собственности на жилые помещения?
9. Назовите субъекты жилищных правоотношений.
10. Какие органы решают вопросы предоставления права на жилые помещения?
11. Какие организации вправе осуществлять управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома?
12. Могут ли граждане осуществлять управление многоквартирным домом?
13. Является ли членство в жилищно-строительном кооперативе основанием для приобретения права на жилое помещение?
14. Кого можно отнести к членам семьи собственника жилого помещения?
15. Назовите права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения?
16. Каким образом определяется размер долей в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме?
17. Кому могут быть предоставлены жилые помещения государственного или муниципального жилищного фондов и на каких условиях?
18. Возможно ли переустройство жилых помещений в многоквартирных домах?
19. Какое жилое помещение признается служебным?
20. Каков порядок приватизации жилых помещений?

21. В каком порядке осуществляется выселение граждан?

ПРИЛОЖЕНИЕ

ЗАДАЧИ:

№1

Истец Капранов А.И. обратился с иском к товариществу собственников жилья «Победа» с иском о признании незаконным решения общего собрания членов ТСЖ от 22 мая 2018 года о выборах правления. В иске указал, что период с 11.05.2018 по 18.05.2018 проводилось общее собрание собственников помещений и членов ТСЖ «Победы-20». В повестку для был включен вопрос о выборах правления ТСЖ. По итогам голосования было избрано 7 членов правления, в том числе Ширинова С.М., которая не является собственником помещений в многоквартирном доме, а лишь проживает в квартире, принадлежащей ее супругу-члену ТСЖ, и в соответствии с требованиями ст.15 Закона о ТСЖ не может быть членом правления ТСЖ. В связи с допущенными нарушениями считает, что весь состав правления должен избираться вновь.

Представитель ответчика председатель ТСЖ «Победа» в судебном заседании исковые требования не признал, пояснил, что в период с 11.05.2018 по 18.05.2018 в очно-заочной форме проводилось общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. <адрес>, и общее собрание членов ТСЖ «Победа». Одним из вопросов повести дня был вопрос о выборах в правление ТСЖ. Голосование проводилось по каждому кандидату отдельно, истец был на собрании и голосовал против двух членов ТСЖ, вошедших впоследствии в состав Правления. В состав правления были избраны 7 кандидатов, набравших наибольшее количество голосов. Ширинова С.М. была включена в список кандидатур для голосования, поскольку она является членом семьи собственника жилого помещения, фактически проживает в доме ТСЖ. Считает, что ее избрание в правление ТСЖ никак не влияет на законность избрания других членов правления. Просил в удовлетворении иска отказать.

1.как избирается Правление ТСЖ?
2.Обоснованны ли требования истца?.

№2

Истец Прокурор района обратился в суд с иском к ТСЖ «Радуга» о возложении обязанности, указав в обоснование требований, что прокуратурой при проведении проверки на предмет соблюдения требований жилищного законодательства были выявлены нарушения прав граждан ТСЖ «Радуга». Так, ТСЖ «Радуга» не составила список (реестр) членов товарищества собственников жилья, как этого требует ст.16 Закона о ТСЖ, тем самым нарушив жилищные права граждан. В адрес товарищества внесено представление, вместе с тем, до настоящего времени нарушения не устранены. В связи с чем, просит суд обязать ТСЖ «Радуга» подготовить актуализированный реестр товарищества собственников жилья.

1.Какое решение должен принять суд?
2) 2.Составьте резолютивную часть решения суда.

№3

Истец Кубатов Б.С. обратился в суд с иском к ОсОО «Радужный» и ТСЖ «Морской» с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, указав в обоснование исковых требований, что он является собственниками квартиры в ТСЖ «Морской», и ему принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, в том числе и имеющееся нежилое подвальное помещение, расположенное в подъезде для устройства магазина непродовольственных товаров. Между ТСЖ и ОсОО «Радужный» был заключен договор аренды сроком на 10 лет принадлежащего истцу Кубатову Б.С. на праве общей долевой собственности нежилого подвального помещения. Между тем истец не поручал ТСЖ «Морской» распоряжаться принадлежащим истцу имуществом, согласие истца на сдачу в аренду подвального помещения не спрашивали, условия договора аренды с истцом не согласовывали, денежных средств от аренды собственности истец не поручает и таким образом истец считает, что заключив договор аренды ТСЖ нарушило его права собственника, условия договора аренды направлены на лишение его как собственника прав владения и распоряжения имуществом. Так как его имущество было передано во владение ООО «Радужный» , посягает на его права собственника помещения, договор аренды является ничтожной сделкой как незаконный. Таким образом, ответчик незаконно владеет принадлежащим истцу имуществом и истец просит суд истребовать из чужого незаконного владения ответчика ООО «Радужный» подвальное помещение с кадастровым номером №,инвентарный № в общую долевую собственность истца и обязать ответчика освободить подвальное помещение с кадастровым номером №, инвентарный №, расположенное по адресу….

1.соответствует ли сделка аренды требованиям закона?
2.Какое вы примете решение по иску?

№4

Истец Караев А.А. обратился в суд с иском к Исаеву В.А. и ТСЖ «Возрождение» об определении порядка и размера участия в расходах на оплату жилищно-коммунальных услуг по жилому помещению по адресу: ... для каждого из собственников жилого помещения исходя из ... общей площади жилого помещения, обязании ТСН «Возрождение» открыть собственникам отдельные лицевые счета по оплате жилищно-коммунальных услуг и выставлять отдельные платежные документы, указав в обоснование иска, что жилое помещение принадлежит ему и Исаеву В.А., которые членами одной семьи не являются, совместно не проживают, общего хозяйства не ведут. Ответчик Исаев В.А. в судебном заседании против определения порядка и размера участия каждого из собственников в расходах на оплату жилищно-коммунальных услуг по жилому помещению не возражал, однако полагал, что на него не подлежат начислению платежи за предоставленные коммунальные услуги, поскольку он жилым помещением не пользуется.

Истец просит определить порядок и размер участия в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг по жилому помещению по адресу…; обязать ТСЖ «Возрождение» заключить с ним и Исаевым В.А. соглашение о порядке и размере участия в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг по жилому помещению по адресу; открыть на него и Исаева В.А. имена отдельные лицевые счета по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и выставлять им отдельные платежные документы.

1.Обоснованны ли требования истца об определении порядка и размера участия каждого из собственников в расходах на оплату жилищно-коммунальных услуг?

2.Если требования истца обоснованы, какой будет резолютивная часть решения суда?

№5

Истец Кариева С. обратилась в суд с иском к ТСЖ «Восток» о возмещении ущерба, причиненного заливом помещения, указав в обоснование иска, что она является собственником офисных помещений общей площадью 402,6 кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: <адрес>. Указанные нежилые помещения используются ею в предпринимательской деятельности, а именно сдаются в аренду. Управление жилым домом осуществляется ТСЖ «Восток», которое должно обеспечивать управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, его эксплуатацию, владение и пользование общим имуществом. После дождей, а также таяния снега, в связи с протеканием крыши в принадлежащих ей помещениях намокли и испортились стены, навесной потолок, осыпалась штукатурка, отклеились обои, потолочные светильники пришли в негодность. В этот же день она просила ответчика назначить комиссию для составления акта залива и фиксирования факта причиненного ущерба, а также с просьбой устранить течь крыши в помещениях, что подтверждается ее заявлением с отметкой о его получении председателем ТСЖ.
По причине неявки комиссии ТСЖ в установленное время истцом, в присутствии свидетелей, в одностороннем порядке был составлен акт обследования помещения, по которому залив арендованных помещений произошел из-за протечки кровли.
В результате залива офисных помещений ей был причинен материальный ущерб, который согласно смете составляет 200000сомов. Учитывая, что кровля относится к общему имуществу дома, она направила в адрес ответчика с заявлением о возмещении ущерба, причиненного заливом помещений в размере 200000сомов. Однако до настоящего времени ущерб ей со стороны ответчика не возмещен. Согласно ст. 7 Закона о ТСЖ последнее обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 14 ГК лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб). В силу ст. 993 ГК КР вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Вина подтверждается составленным актом о причине залива офисных помещений из-за протечки кровли. Просит суд взыскать с ТСЖ «Восток» в ее пользу

сумму причиненного материального ущерба, расходы по оплате услуг представителя в размере 20000сомов, расходы по оплате госпошлины.

1.Какое вы примете решение?