

Содержание

Введение.....	12
Глава 1. Конституционные права граждан	15
Свобода передвижения, права человека и регистрационный учет	16
Право на жилище. Международные нормы	16
Право на достаточное жилище (ст. 11.1 Пакта).....	17
Положения Пересмотренной Европейской социальной хартии ...	19
Право на жилище в Российской Федерации	20
Бездомные граждане	21
Жилищное неравенство	24
Глава 2. Жилищное законодательство.....	26
Основные правовые акты в жилищной сфере.....	27
Мониторинг законодательства	28
Глава 3. Жилищный фонд.....	31
Состав и структура жилищного фонда.....	31
Жилые помещения.....	33
Правовой статус жилого помещения.....	33
Требования, которым должно отвечать жилое помещение	35
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.....	40
Техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования	42
Безопасность зданий и сооружений	43
Капитальный ремонт жилищного фонда.....	44
Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации	46
Государственный технический учет жилищного фонда	47
Технический паспорт квартиры	48
Государственный кадастр недвижимости	49
Государственная регистрация прав на жилые помещения	50
Санитарные требования к условиям проживания в жилых помещениях	52
Глава 4. Правила пользования жилыми помещениями.....	55
Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	55
Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот.....	57

Глава 5. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	60
Административные наказания за нарушения жилищного законодательства	61
Уголовная ответственность за нарушения жилищного законодательства	62
Разъяснения Министерства регионального развития РФ	62
Глава 6. Статистика жилищно-коммунального хозяйства	64
Общие положения	64
Российские статистические сборники	65
Основные показатели жилищных условий населения Российской Федерации	65
Обеспеченность жилыми помещениями	66
Критерии доступности жилья	68
Нестандартные условия проживания	70
Глава 7. Жилищные стандарты, нормы и нормативы	71
Нормативы потребительской корзины	71
Учетная норма площади жилого помещения	71
Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма	72
Стандарты стоимости жилья	74
Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг	75
Федеральные стандарты оплаты жилья на 2011–2013 гг.	75
Новая методика расчета предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги	76
Стандарты Москвы, применяемые при определении субсидий на оплату услуг ЖКХ	77
Стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг	77
Глава 8. Государственные целевые программы в области жилищной политики и жилищного строительства	79
Федеральная целевая программа «Жилище»	79
Национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»	80
Загородное малоэтажное строительство	81
Федеральная целевая программа «Социальное развитие села до 2012 г.»	82
Государственные программы, реализуемые Министерством регионального развития	83

Жилищные программы г. Москвы	84
Улучшение жилищных условий за счет материнского капитала	85
Глава 9. Приватизация жилых помещений.....	87
Плюсы и минусы приватизации.....	87
Порядок приватизации.....	90
Деприватизация жилых помещений	91
Глава 10. Регистрационный учет граждан в Российской Федерации	93
Процедура регистрации	94
Регистрация (прописка) в загородном доме.....	96
Глава 11. Формы пользования жилыми помещениями.....	98
Проживание в собственном жилом помещении.....	98
Право собственности на жилые помещения	98
Права членов семьи собственника жилого помещения	99
Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержащееся жилое помещение	100
Права владения, пользования и распоряжения собственника жилого помещения.....	100
Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.....	101
Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением	102
Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.....	104
Права собственников комнат в коммунальной квартире.....	106
Земельные отношения собственников жилья многоквартирного дома.....	107
Порядок оформления права собственности на земельные участки, занимаемые домами.....	109
Налогообложение недвижимого имущества физических лиц.....	112
Земельный налог	113
Наем жилого помещения.....	114
Общие положения.....	114
Проживание по договору социального найма.....	119
Поднаем жилого помещения	120
Проживание в жилых помещениях по договору безвозмездного пользования	123
Проживание в помещениях специализированного фонда.....	125
Договоры найма (коммерческого) между государственными органами и гражданами	127

Коммерческий наем жилых помещений	129
Особенности рынка найма коммерческого жилья.....	130
Структура предложения наемного жилья	131
Доходные квартиры	132
Программа развития коммерческого найма жилья в столице	132
Бездотационные дома	133
Компенсации расходов по найму (поднайму) жилого помещения	133
Риски на рынке найма жилых помещений	134
Налоги за сдачу жилья	135
Аренда жилых помещений	135
Формы пользования жилыми помещениями в странах Западной Европы	136
Глава 12. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	138
Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях	138
Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет.....	140
Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях	141
Учет граждан в целях реализации городских жилищных программ в Москве и Санкт-Петербурге	142
Порядок признания жителей г. Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях	142
Глава 13. Предоставление жилого помещения по договору социального найма	146
Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма	146
Нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма. Право на дополнительную жилплощадь.....	148
Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.....	159
Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.....	159
Предоставление жилых помещений по договорам социального найма иным категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях	160
Обеспечение права жителей Москвы на жилые помещения	160

Глава 14. Переселение и выселение граждан	164
Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.....	164
Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.....	164
Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома.....	165
Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения по суду	167
Глава 15. Страхование жилого помещения	169
Глава 16. Жилищно-коммунальное хозяйство.....	170
Коммунальные услуги	170
Современное состояние.....	170
Программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства до 2020 г.	172
Проблемы энергетической и экологической эффективности ЖКХ.....	173
Правила предоставления коммунальных услуг гражданам	174
Снижение оплаты за период временного отсутствия жильцов	176
Снижение оплаты при предоставлении некачественных услуг	177
Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг	178
Особенности предоставления некоторых услуг ЖКХ	180
Разъяснения министерств и ведомств по вопросам Правил предоставления коммунальных услуг.....	181
Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг	181
Нормативы потребления коммунальных услуг.....	189
Методы установления нормативов	191
Нормы, применяемые при начислении населению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, а также при расчете сумм льгот по оплате названных услуг	193
Учет потребления коммунальных услуг	194
Учет потребления холодной и горячей воды	194
Установка приборов учета	195
Учет потребления воды по общедомовым и квартирным приборам учета	195
Порядок установки приборов учета воды, их ремонта, обслуживания и поверки	196
Учет потребляемого тепла	198
Плата за коммунальные услуги.....	198

Порядок определения величины платы за коммунальные услуги.....	199
Ценообразование в ЖКХ.....	201
Темпы роста тарифов ЖКХ.....	202
Цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2011 г. в г. Москве.....	203
Оплата «по-умному».....	204
Задолженность по оплате услуг ЖКХ.....	205
Отнятие квартир у граждан за долги ЖКХ.....	205
Борцы за коммунальную справедливость.....	206
Плата за жилое помещение (плата за наем).....	208
Принципы определения платы.....	209
Плата за наем жилого помещения в г. Москве.....	210
Плата за содержание и ремонт жилого помещения.....	211
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.....	211
Цены за содержание и ремонт жилых помещений в г. Москве..	213
Планирование, учет и калькулирование себестоимости услуг (продукции, работ) в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	213
Методика формирования сметы доходов и расходов по эксплуатации жилищного фонда.....	215
Методика по составлению сметы расходов на управление многоквартирным домом.....	217
Стандарты раскрытия информации.....	218
Порядок внесения платы за коммунальные услуги.....	219
Государственное учреждение «Инженерная служба г. Москвы».....	222
Получение доступа к сервису «Личный кабинет».....	223
Единый платежный документ.....	223
Оформление платежного документа в г. Москве.....	225
Колонка «Вид платежа».....	225
Горячее водоснабжение.....	227
Водоотведение (канализация).....	227
Отопление основной площади.....	227
Содержание и ремонт жилой площади.....	228
Плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем).....	229
Тарифы на электрическую энергию.....	231
Цены на услуги газоснабжения.....	232
Цены на услуги радио и оповещения.....	232
Плата за пользование коллективной антенной.....	232

Оплата услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств	233
Страхование жилого помещения	233
Оплата других услуг	233
Колонка «Начислено»	234
Разделение платежного документа	234
Единые информационно-расчетные центры (ЕИРЦ)	235
Единый жилищный документ	236
Формы социальной поддержки населения при оплате услуг ЖКХ	237
Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг	237
Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан г. Москвы	254
Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	265
Компенсационные выплаты	271
Глава 17. Управление многоквартирными домами	274
Права общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	274
Способы управления многоквартирным домом	276
Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	277
Товарищества собственников жилья	278
Управляющие организации	281
Старший по дому или по подъезду. Дежурный по подъезду	283
Дом начинается с консьержа	285
Современное состояние системы управления ЖКХ	286
Совершенствование законодательной базы	288
Криминальные явления в управляющих организациях	290
Глава 18. Что нужно знать владельцам квартиры, агентам по недвижимости и покупателям при продаже-покупке жилья	293
Рынок жилья	293
Операции на рынке жилья	295
Участники рынка	296
Граждане (физические лица) и различные организации (юридические лица)	296
Власть	297
СМИ рынка недвижимости	298
Застройщики, заказчики и заказчики-застройщики	299
Банки	301
Другие кредитные организации	302
Страховые компании	303
Другие участники	305

Себестоимость строительства и цены на жилье	305
Факторы роста цен	306
Предложение	307
Себестоимость	308
Прогноз цен на ближайшую перспективу	308
Риелторские агентства на рынке недвижимости	309
Выбор агентства недвижимости	311
Агентский договор	312
Услуги риелторов	313
Оплата услуг риелторов	315
Риелторские махинации	316
Страхование риелторской деятельности	316
«Страшные тайны» риелторов	318
Электронный риелтор	320
Альтернативные возможности	321
Покупка жилья на первичном рынке	322
Этапы строительства	323
Этапы покупки жилья	324
Выбор компании-застройщика	324
Договоры участия в строительстве многоквартирных домов	325
Договор участия в долевом строительстве по Закону № 214-ФЗ	326
Подписание договора и внесение денег	327
Дополнительные платежи	328
Ввод объекта в эксплуатацию	329
Приемка квартиры от застройщика	330
Оформление прав собственности на построенное жилье	332
Управление домом	334
Риски покупки жилья на первичном рынке	334
Жилищные кооперативы	335
Покупка жилья на вторичном рынке	337
Сбор информации	338
Осмотр квартиры	339
Установление личности продавца	340
Документы на продаваемое жилое помещение	341
Проверка юридической чистоты продаваемой квартиры	342
Задаток	344
Составление договора купли-продажи	346
Преимущественное право покупки	348
Подписание договора	349

Государственная регистрация договора.....	349
Передача недвижимости	350
Передача денег.....	350
Расходы при сделках с жильем.....	351
Мошенничество на вторичном рынке	351
Компенсация добросовестным приобретателям	352
Последствия легкомыслия	353
Ипотека.....	354
Получение кредита под залог недвижимости.....	355
Платежи при оформлении ипотеки	357
На этапе оформления кредита	357
На этапе перечисления денег	358
Наследование жилых помещений	358
Наследование по завещанию.....	359
Наследование по закону.....	359
Наследование кооперативной жилой площади	360
Обмен жилых помещений.....	361
Дарение	364
Оформление договора дарения	366
Налог с имущества, переходящего в порядке дарения	367
Рента и пожизненное содержание с иждивением.....	367
Глава 19. Защита прав потребителей в жилищной сфере	372
Основные термины и понятия	373
Перечень правовых нормативных документов по жилищным вопросам	381
Кодексы и федеральные законы.....	381
Постановления Правительства Российской Федерации	383
Защита прав жильцов (потребителей услуг ЖКХ)	385
Нормативные правовые акты министерств и ведомств.....	386
Разъяснения Министерства регионального развития Российской Федерации.....	387
Правоприменительная практика	388
Нормативные правовые акты г. Москвы.....	388
Справочная информация	394
Административные органы.....	394
Информационные системы ЖКХ	395
Некоторые полезные сайты	399
Электронные издания (www.steps.ru)	400