ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ

ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБУЧЕНИЯ

"НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"

юридический факультет

кафедра гражданского и

гражданско-процессуального права

дневник производственной (преддипломной) практики

Тема дипломной работы:

Предоставление гражданам жилого

помещения и пользование по договору социального найма

Место прохождения практики:

Кемеровская область,

орган местного самоуправления,

Администрация Яйского района.

Научный руководитель:

Зав. кафедрой:

Студентки:

НОВОСИБИРСК 2008

## Программа (задание) преддипломной практики

Одной из основных социальных проблем, которая была и остается в центре особого внимания, является жилищная проблема.

Жилище является одним из главнейших материальных условий жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом и т.п. Потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, т.е. носит постоянный характер, видоизменясь с возрастом, появлением семьи и т.д.

Конституция Российской Федерации (ст.2) провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина является обязанностью государства. Это относится и к праву граждан иметь и пользоваться жилищем. Надлежащее жилье входит составной частью в понятие достойного жизненного уровня человека.

Современное жилищное законодательство России представляет собой совокупность законодательных и иных нормативных актов, регулирующих отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

основания возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями:

осуществление права пользования жилыми помещениями;

требований к жилым помещениям, их учету и регистрации;

контроля органов государственной власти и местного самоуправления за соблюдением жилищных прав граждан и использованием жилищного фонда.

В соответствии со ст.72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Как следует из ч.2 ст.76 Конституции, в области жилищных правоотношений издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации. При этом согласно п.5 ст.76 Конституции, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае такого противоречия приоритет отдается федеральным законам.

В своей работе по преддипломной практике я хочу понять, как работают органы местного самоуправление над вопросом жилья, изучить документы и материалы в работе, ознакомиться с законодательной базой относящейся к данному вопросу.

01.12. 2007г.

Сегодня я ознакомилась с вопросом, что относится к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений, и так:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;

(п.9.1 введен Федеральным законом от 31.12. 2005 N 199-ФЗ)

Каждый последующий день практики я буду более подробно изучать каждый день работы в органах местного самоуправления по вопросу жилищных отношений.

02.12. 2007г.

Сегодня я изучала работу по вопросу учета муниципального жилищного фонда в районе.

И так, учет муниципального жилищного фонда ведется в соответствии с Положением "Об управлении муниципальным жилищным фондом и учете жилищного фонда в районе". Данное Положение разработано в соответствии Жилищным кодексом РФ и Уставом района. Положение утверждается Районным Советом народных депутатов, и после опубликования в районной газете вступает в законную силу.

Руководствуясь данным Положением, устанавливается единый порядок учета, управления муниципальным жилищным фондом в районе, а также меры по соблюдению прав пользователей жилых помещений.

Муниципальным жилищным фондом является совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, специальные дома для одиноких и престарелых, дома-интернаты для инвалидов, дома ночного и временного пребывания, дома маневренного фонда и др.), квартиры, служебные жилые помещения, специализированные жилые помещения в специализированных домах гостиничного типа и иные помещения, пригодные для проживания и находящиеся в муниципальной собственности.

Муниципальный жилищный фонд включает фонд, находящийся в собственности района, в том числе в хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Муниципальный жилищный фонд может быть передан:

юридическим лицам - в аренду, собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление и на других основаниях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

физическим лицам - на основании договоров найма, краткосрочного найма, условиях социального найма, в порядке приватизации, в собственность на основании договоров гражданско-правового характера.

Органом, уполномоченным осуществлять непосредственное управление муниципальным жилищным фондом, является КУМИ, Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации района

В Администрации района создана жилищная комиссия, на которой сегодня я присутствовала. Члены комиссии осуществляли плановое распределение жилых помещений, регистрацию заявлений граждан, рассматривали обращения граждан. Члены комиссии, высказывая предложения, учитывали реализацию намеченных социальных программ, размер планируемых бюджетных ассигнований на строительство жилищного фонда, ввода нового и заселения освобождающегося жилья, а также учитывалась очередность граждан, рассматривался пакет документов по каждому гражданину, подавшему заявление в жилищную комиссию.

03.12. 2007г.

Сегодня рабочий день начался в Комитете по управлению муниципальным имуществом. Меня интересовал вопрос, какую работу КУМИ проводит с имуществом находящееся в казне района и как происходит оформление документов в муниципальную собственность. Я ознакомилась с учредительными документами Комитета, после работники пояснили, что Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации района является уполномоченным органом Администрации в вопросах управления и распоряжения муниципальной собственностью, а также пояснили какую работу, выполняет Комитет:

ведет Реестр муниципальной собственности района в установленном порядке;

разрабатывает и вносит предложения о передаче объектов государственной собственности субъектов РФ и федеральной собственности в муниципальную собственность, а также о передаче объектов муниципальной собственности в федеральную собственность и государственную собственность субъектов РФ. Проводит работу по принятию в муниципальную собственность района объектов федеральной собственности и государственной собственности субъектов РФ, а также по передаче объектов муниципальной собственности в федеральную собственность и государственную собственность субъектов РФ;

оформляет закрепление муниципального имущества за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и муниципальными учреждениями на праве оперативного управления;

осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении, а также переданного в установленном порядке иным лицам.

В случае нарушения установленных правил распоряжения этим имуществом и его использования принимает необходимые меры в соответствии с законодательством;

обеспечивает проведение инвентаризации, оценки стоимости муниципального имущества в установленном порядке, организует работу по проведению экспертизы имущества, находящегося в муниципальной собственности;

утверждает уставы муниципальных предприятий, учреждений;

дает согласие на передачу имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями, учреждениями, организациями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, в пользование иным юридическим лицам, немуниципальной формы собственности в установленном законом порядке;

принимает к сведению факт передачи муниципального имущества в пользование между муниципальными предприятиями, учреждениями, организациями с обязательной постановкой на их баланс;

принимает по поручению Главы района решения о реализации муниципального имущества;

выступает арендодателем муниципальной собственности;

по поручению Главы района принимает решения о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий, учреждений, организаций;

выступает учредителем хозяйственных обществ, товариществ и иных организаций, вносит в качестве вклада в их уставный капитал муниципальное имущество или право пользования им;

по письменному распоряжению Главы района за счет средств местного бюджета совершает сделки по приобретению в муниципальную собственность какого-либо имущества, в том числе ценных бумаг, долей в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ;

Комитет осуществляет функции по приватизации муниципальной собственности в соответствии с законодательством и положением о комитете. Функции по приватизации муниципальной собственности не могут быть переданы другим органам местного самоуправления;

осуществляет в соответствии с законодательством иные функции по поручению Главы района.

04.12. 2007г.

Сегодня я ознакомилась, как ведется и формируется реестр муниципальной собственности в Комитете по управлению муниципальным имуществом.

Комитет по управлению муниципальным имуществом формирует и ведет реестр муниципальной собственности в соответствии с Положением "О реестре предприятий и имущества муниципальной собственности района".

Положение о реестре устанавливает основные принципы создания и ведения реестра муниципальной собственности района.

Целью создания и ведения реестра является обеспечение надежной основы для организации единой системы учета и управления объектами муниципальной собственности района, эффективного осуществления права собственности, а также обеспечения единых принципов классификации хозяйствующих субъектов.

Ответственным за ведение реестра, его полноту, правильность и сохранность информации является держатель реестра.

Балансодержателем муниципального специализированного жилищного фонда является МУ "Управление ЖКХ строительства, архитектуры и благоустройства администрации района" (САИБ)

ДОПИСАТЬ-приложить реестр (документ)

05.12. 2007г.

Сегодня я узнавала, как устанавливается размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи.

В Администрации района Главой района утверждено Постановление от 10.08. 2005г. №7 "О пороговых значениях дохода и имущества, находящегося в собственности семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и их постановки на учет и предоставление гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма".

На территории района на каждого члена семьи гражданина-заявителя, на предоставление жилых помещений по договору социального найма установлено:

пороговое значение стоимости имущества равное 30% рыночной стоимости социального жилья;

принят период накопления, в течение которого гражданин-заявитель может накопить средства на покупку социального жилья или расплатиться за взятый ипотечный кредит – 120 месяцев (10 лет);

рыночная стоимость 1 квадратного метра жилья – 8,7 тыс. руб. Рыночная стоимость жилья ежегодно должна согласовываться с департаментом строительства администрации области;

пороговое значение совокупного дохода – 1,3 прожиточного минимума семьи.

При введении в действие новых налогов или расширения перечня имущества, подлежащего налогообложению, специалист, осуществляющий оценку доходов, сообщает гражданам, отнесенным к категории малоимущих, о необходимости представления сведений о стоимости имущества для повторного определения общей стоимости имущества подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

06.12. 2007г.

Сегодня я изучала, каким гражданам предоставляется помещение по договору социального найма и какая должна быть норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.

1. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

2. Малоимущим гражданам (малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению) предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

3. Нуждающимся гражданам. Нуждаемость определяется нормой площади приходящегося на каждого члена семьи. Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

4. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления установленной данным органом (12,5 кв. м Постановление Главы района от 26.07. 2005г №6)

В Администрации Яйского района создан отдел по обращению граждан. Сегодня я подготовила информацию для граждан обращающихся по вопросу получения жилья по договору социального найма.

07.12. 2007г. и 08.12. 2007г

Вела разъяснительную работу с гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

1. Нуждающимися гражданами в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника помещения;

являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (12,5 кв. м Постановление Главы района от 26.07. 2005г №6);

проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Разъясняла обратившимся как принимаются граждане в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

1. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявления гражданин по месту жительства в указанный орган.

3. С заявлением о принятии на учет должны быть предоставлены документы, подтверждающие право состоять на учете. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения.

4. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Разъясняла гражданам, в каких случаях делается отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

не предоставлены предусмотренные документы;

предоставлены документы, которые не подтверждают право соответствующего гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении;

не истек срок намерений в качестве ухудшения жилищных условий.

Отказ в принятии документов оформляется Постановлением Главы района.

09.12. 2007г.

Сегодня оформляла разъяснительную информацию по предоставлению жилья для граждан, развесив на стенд в здании.

Право на получение займа имеют граждане, признанные в соответствии с Законом № 58-ОЗ от 16.05. 2006г "О предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов, жилищных субсидий и развитии ипотечного кредитования" нуждающимися в жилых помещениях и относящиеся к одной из следующих категорий:

На сумму займа устанавливаются следующие размеры процентов в соответствии с Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области № 158 от 31.07. 2006г. "Об утверждении положения об установлении размеров процентов на сумму долгосрочного целевого жилищного займа и порядка снижения размера процентов на сумму выданного займа":

1. Ноль процентов годовых:

граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания, без первоначального взноса;

молодые специалисты, без первоначального взноса (гражданин, возраст которого не превышает 30 лет, окончивший образовательное учреждение по очной форме обучения, поступивший не позднее трех месяцев с момента окончания образовательного учреждения на государственную гражданскую или муниципальную службу)

граждане, проживающие в жилищном фонде, ставшем в результате ведения горных работ на ликвидируемых угольных (сланцевых) шахтах непригодным для проживания по критериям безопасности, и получившие субсидию из федерального бюджета;

граждане, подвергшиеся радиационному воздействию (вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне);

граждане, участвовавшие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, производственном объединении "Маяк"

граждан, предусмотренных статьями 3 и 4 Федерального закона "О ветеранах" (ветеранов боевых действий, инвалидов Великой Отечественной войны и инвалидов боевых действий);

инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов;

многодетные семьи, без первоначального взноса (семья, в которой имеется трое и более детей);

одинокие матери, одинокие отцы, без первоначального взноса (мать либо отец - воспитывающий ребенка, не достигшего 18 лет)

вдовы (вдовцы), без первоначального взноса (родитель, воспитывающий ребенка, не достигшего 18 лет, в случае смерти второго родителя и не вступивший в новый брак)

2. Три процента годовых:

супруги в студенческих семьях, первоначальный взнос 10% (молодая семья, в которой хотя бы один из супругов является студентом по очной форме обучения);

чемпионы и призеры Олимпийских игр (участники Олимпийских, Параолимпийских и Сурдоолимпийских игр, являющиеся золотыми, серебряными и бронзовыми призерами, место жительства которых находится на территории Кемеровской области)

работники организаций общественного транспорта, без первоначального взноса (водители автобусов, трамваев, троллейбусов, рабочие по ремонту автобусов, трамваев, троллейбусов, стаж работы которых составляет не менее одного года в организации)

граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;

вынужденных переселенцев;

молодые ученые, первоначальный взнос 10% (аспирант, возраст которого не превышает 35 лет; кандидат наук, возраст которого не превышает 35 лет; докторант, возраст которого не превышает 35 лет; доктор наук, возраст которого не превышает 40 лет);

сотрудниками органов внутренних дел России, МЧС России, первоначальный взнос10%.

3. Пять процентов годовых:

работники государственных или муниципальных учреждений бюджетной сферы, первоначальный взнос 10%;

работники сельскохозяйственных организаций и потребительской кооперации;

работники религиозных организаций и священнослужители;

супруги в молодых семьях (семья, возраст хотя бы одного супруга не превышает 30 лет, либо неполная семья)

10.12. 2007г.

Готовила информацию на стенд, вела разъяснительную работу с обратившимися гражданами.

Предоставление займа на строительство индивидуального жилого дома:

1. Производится при условии:

начала строительства дома за счет собственных средств гражданина с объемом фактически выполненных работ не менее 10 процентов от необходимых объемов работ, что подтверждается представлением соответствующих документов специализированной организации:

заключения органов архитектуры и градостроительства об объеме выполненных работ;

решения об отводе земельного участка;

разрешения на строительство;

чертежей (эскизов) фасадов, планов этажей, разрезов;

укрупненного сметного расчета строящегося дома.

2. При получении займа на строительство индивидуального жилого дома отчетом о целевом использовании средств является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта. Срок окончания строительства дома не должен превышать трех лет после получения займа.

Приложить договор залога.

11.12. 2007г.

Сегодня рассматривали поданные документы на предоставление субсидии.

Субсидия предоставляется при условии приобретения (строительства) жилого помещения молодой семьей после признания молодой семьи участницей подпрограммы и при рождении (усыновлении или удочерении) первого ребенка после получения ипотечного кредита или займа.

молодая семья - участница подпрограммы представляет в орган местного самоуправления, решением которого молодая семья признана участницей подпрограммы, следующие документы:

1) заявление о предоставлении дополнительной субсидии в связи с рождением (усыновлением или удочерением) одного ребенка с указанием назначения использования данной субсидии (на погашение собственных расходов по приобретению (строительству) жилого помещения или части ипотечного жилищного кредита или займа) и банковских реквизитов счета (счетов), на который (ые) необходимо перечислить средства дополнительной субсидии. Заявление подписывается обоими супругами или родителем - в неполной молодой семье;

2) копии паспортов супругов (включая незаполненные страницы);

3) копию свидетельства о рождении ребенка;

4) копию свидетельства об усыновлении;

5) копию свидетельства о браке;

6) справку о составе семьи по месту жительства в приобретенном (построенном) жилом помещении;

7) копию свидетельства о праве на получение субсидии на приобретение (строительство) жилья в случае приобретения (строительства) жилого помещения с использованием бюджетных средств;

8) копии договоров купли-продажи (строительства) жилого помещения, договоров на получение ипотечного жилищного кредита (займа), свидетельств о праве собственности на приобретенное (построенное) жилое помещение;

9) справку банка, иной организации, предоставившей молодой семье ипотечный жилищный кредит (заем), об остатке задолженности по кредиту (займу) на дату подачи заявления, указанного в подпункте 1) настоящего пункта.

Размеры процентов на сумму займа

12.12. 2007г.

Граждане, получившие жилую площадь по договору социального найма, имеют право осуществить приватизацию до 2010 года на основании Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", Постановления Конституционного суда РФ от 03.11 1998г 3 25-П "По делу о проверке Конституционности отдельных положений статьи 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"", один раз в жизни.

В Администрации района Постановлением Главы района утвержден порядок приема документов на приватизацию жилых помещений и оформления договоров на передачу квартир в собственность граждан.

В уполномоченные органы подается заявление на приватизацию жилого помещения с приложением всех необходимых документов. В заявлении указывается:

а) фамилия, имя, отчество нанимателя и всех зарегистрированных на данной жилой площади членов семьи;

б) даты рождения;

в) данные паспорта (свидетельства о рождении несовершеннолетних детей);

г) степень родства всех членов семьи по отношению к нанимателю;

при передаче квартиры в общую собственность указывается размер долевого участия.

Оформлением договоров на передачу квартир в собственность граждан осуществляет Комитет по управлению муниципальным имуществом. В договоре указывается:

а) фамилия, имя, отчество граждан, участвующих в приватизации;

б) адрес приватизируемой квартиры;

в) права и обязанности сторон, другие условия договора.

13.12. 2007г.

Сегодня с жилищной комиссией обследовали ветхие, аварийные жилые дома. Составили акты-обследования жилищных условий.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ ОТ 28.01. 2006г. №47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу" для признания частного жилого дома ветхим, непригодным для проживания необходимо предоставить в Администрацию района следующие документы;

технический паспорт дома, изготовленный БТИ;

заключение жилищной инспекции Администрации области о санитарно-бытовом состоянии дома;

экспертное заключение ЦГСЭН о санитарно-бытовом состоянии дома;

заключение ОГПН-15 о соответствии требованиям пожарной безопасности;

экспертное заключение проектно-изыскательской организации о состоянии несущих конструкций (по требованию комиссии).

При наличии технического паспорта и всех заключений дом обследуется межведомственной комиссией созданной согласно распоряжения Главы района № 268-р от 13.03. 2004г, которая принимает решение о пригодности или непригодности проживания в доме.

После жильцам вне очереди предлагается равное по площади жилое помещение в черте населенного пункта находящееся в муниципальной собственности.

В случае отсутствия в муниципальной собственности жилого помещения равного по площади проводится конкурс на основании Федерального закона 94-ФЗ от 21.07. 2007г. "О размещении заказов на поставки товаров, выполненных работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" проводится конкурс, публикуется в районной газете. Из поданных заявок делается отбор из наиболее подходящих по площади, учитывается износ. После Распоряжения Главы района Комитет по управлению муниципальным имуществом заключает договор купли-продажи, ставит на баланс балансодержателю муниципальному специализированному жилищного фонда МУ "Управление ЖКХ строительства, архитектуры и благоустройства администрации района" (СаиБ). После распоряжения Главы района СаиБ заключает договора социального найма с жильцами. Расчетно-кассовый центр (ЕРКЦ) производит расчет оплаты за жилищно-коммунальные услуги, учитывает пользование льготами жильцов. Если жильцы не производят оплату в течение шести месяцев на основании жилищной комиссии их имеют право выселит из занимаемого помещения.

14.12. 2007

Сегодня в юридическом отделе подсчитывали количество нормативно-правовых актов принятых в муниципальном районе за два полугодия 2007г. Указывали наименование муниципального образования, решения принятые представительным органом муниципального образования, постановления Главы муниципального образования.

В районе десять территориальных образований. Ежемесячно в Управление государственного устройства и местного самоуправления г. Кемерово подается регистр опубликованных нормативно-правовых актов.

Например:

Регистр нормативно-правовых актов Яйского муниципального района, принятых в сентябре 2007г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Датапринятия | Опубликование | Номер акта | Вид документа | Орган принятия | Название | Акты прокурорского реагирования  |
| 1.  | 11.08. 2007 | 07.09. 2007ггазета "Наше время" №69(8869)  | 936 | Постановление | Главы Яйского района |  "О размерах доли затрат родителей на содержание ребенка в муниципальном дошкольном учреждении и группах, реализующих программы дошкольного образования в структуре общеобразовательных учреждений и льготах на содержание детей в ДОУ и ГДО в структуре общеобразовательных учреждений на 2007 год".  | - |

Глава Яйского района В.М. Наборский

Исп. Т.Н. Новикова

8 (38441) 2-16-58

Регистр подается по каждому муниципальному образованию, утверждается главами и отправляется электронной почтой.

15.12. 2007

Заключала договора залога с гражданами желающими приобрести займ на строительство индивидуального жилого дома на территории района. На предусмотренных условиях указанных выше. Для начала собираются все предусмотренные документы, которые принимает специалист отдела строительства, после в юридическом отделе заключается договор залога по которому гражданин закладывает свое имущество на сумму равную займу. Архитектор района в районной газете публикует информацию о намерениях строительства. Договор займа и поручительства заключается в г. Кемерово. После получения займа и начала строительства через месячный срок после опубликования в газете о намеривающейся застройке специалист отдела строительства каждый месяц ведет сверку учета о платежах граждан получивших займ.

16.12. 2007

Сегодня гражданин обратился с просьбой оказать помощь. "05" декабря 2007г. мировым судьей Красиковым Б. Н судебного участка N 1 Яйского района рассмотрен иск МП "ЕРКЦ Яйского района" к Директору Николаю Мироновичу, о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги за период с 01 февраля 2007 года по 01 октября 2007 года в сумме 6224,08 руб. в пользу МП "ЕРКЦ Яйского района" с возмещением судебных расходов в сумме 249 руб.

В содержании исковых требований пояснялось, что с 01 февраля 2007 года по 01 октября 2007 года у меня образовалась задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги перед МП "ЕРКЦ Яйского района" в сумме 6224,08 руб.

Ранее он получал субсидию и оплачивал за жилищно-коммунальные услуги получаемой субсидией. В начале года перестали выплачивать субсидию, из-за сведений в паспорте о регистрации брака с Головченко Ниной Михайловной, с которой не проживал вместе с 1973 года. Чтобы мне оформить субсидию, нужно было в судебном порядке признать жену безвестно отсутствующей. По решению суда от 16 августа 2007 года Нину Михайловну признали безвестно отсутствующей. Собрав все документы, снова оформили субсидию с 01 октября 2007 года. Все это время за жилищно-коммунальные услуги не оплачивал, так как пенсия (справка прилагается) ниже прожиточного минимума. Таким образом, на 01 сентября 2007 года у меня образовалась задолженность в сумме 3531 руб.

27 августа 2007 года между гражданином и МП "ЕРКЦ Яйского района" был заключен договор о погашении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в рассрочку, по 300 руб. в месяц на срок до 01.07. 2008 года + текущий месячный платеж.

В октябре была получена субсидия по оплате жилищно-коммунальных услуг за сентябрь месяц в сумме 700 руб. Я оплатил текущий месячный платеж + долг в сумме 300 рублей

Решением мирового судьи Красикова Б.Н. судебного участка №1 Яйского района вынесено решение удовлетворить исковые требования МП "ЕРКЦ Яйского района" и взыскать задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с 01 февраля 2007 года по 01 октября 2007 года – 6224,08 руб., и возмещение судебных расходов по оплате госпошлины в размере 249 руб.

Я помогла оформить апелляционную жалобу указав, что с поставленным решением не согласен указав причины:

1. Между гражданином и МП "ЕРКЦ Яйского района" был заключен договор о погашении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в рассрочку;

2. Договор не был, расторгнут, на что суд не обратил внимания. На основании ст.310 ГК недопустимо односторонний отказ обязательства, однако МП "ЕРКЦ Яйского района" обратились в суд противореча заключенному договору;

3. В договоре о рассрочке указанна сумма - 3531 руб, в требованиях истца – 6224,08 руб. Суд не обратил на это внимание. Также со стороны суда имеются нарушения в том, что за сентябрь месяц был уплачен основной платеж и сумма долга, что подтверждается квитанцией об оплате (квитанция прилагается).

4. В решении суда указывается, что на момент судебного заседания сумма задолженности не погашена, что противоречит квитанцией об оплате платежа о рассрочке.

5. На основании Жилищного кодекса РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за найм). Пенсия ниже прожиточного минимума, хотя всегда брали плату за найм.

Указав, что решение мирового судьи Красикова Б.Н. судебного участка №1 Яйского района от "5" декабря 2007г. отменить и вынести новое решение, отменить плату за найм жилого помещения, отнести затраты госпошлины, и правовой консультации на ответчика.

17.12. 2007

Обследовали жилищные условия. Жилищная комиссия Администрации Яйского района в составе:

заместитель Главы района по ЖКХ

ведущий специалист отдела ЖК

консультант советник Главы района по юридическим вопросам.

Обследовали жилищные условия Курочкиной Лидии Николаевны. - проживающей по адресу: п. г. т. Яя, ул. Школьная, д.3 кв.12

Занимаемое жилое помещение, муниципального жилищного фонда, не приватизированное, состоит из 1 комнаты, жилой площадью 15 кв. м, на 1-ом этаже, 2-х этажного дома.

Дом деревянный, ветхий, 1936 года постройки.

Благоустройство дома: водопровод, канализация отсутствуют, отопление печное.

На данной площади проживают:

1. Курочкина Лидия Николаевна 1959 г. рож. - жена, техничка

2. Курочкин Сергей Александрович 1958 г. рож., муж - вагонник

3. Курочкин Дмитрий Сергеевич 1980 г. рож. - сын,

4. Курочкина Татьяна Сергеевна 1988 г. рож., дочь, ученица школы

Заключение комиссии: нуждается в улучшении жилищных условий.

18.12. 2007

Сегодня присутствовала на жилищной комиссии обследовав все материалы было принято решение о сносе муниципального жилого дома, расположенного по адресу: пгт. Яя, ул. Анжерская,

Подготовила распоряжение Главы района:

1. В целях подготовки площадки под строительство тридцати двух квартирного жилого дома, снести муниципальный жилой дом, расположенный по адресу: пгт. Яя, ул. Анжерская, 3, признанный аварийным, непригодным для проживания.

2. Строительному отделу Администрации района письменно проинформировать всех выселяемых жителей, о предоставлении им другого благоустроенного жилого помещения применительно к условиям пгт. Яя по договору социального найма, равнозначного по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению в порядке, предусмотренном ст.86, ст.89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя Главы Администрации района по ЖКХ.

19.12. 2007

Подготавливала соглашения о добровольном партнерстве в сфере социально-экономического развития Яйского района в связи с празднованием в 2008г Дня сельского хозяйства.

Предметом соглашения является взаимодействие и сотрудничество Сторон в области осуществления деятельности по социально-экономическому развитию Яйского района в рамках мероприятий, направленных на реализацию празднования в 2008 году Дня сельского хозяйства.

В связи с празднованием в 2008 году Дня сельского хозяйства произвести работу по улучшению торгового обслуживания населения Яйского района:

наружное оформление магазина расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

благоустройство прилегающей территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует в течение одного года по 31.12. 2008 года.

Соглашение составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

20.12. 2007, 21.12. 2007

Посетила СаиБ, заключала договора социального найма с гражданами

По данному договору Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности.

Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

По договору наниматель обязан:

содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

не производить переустройство или перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

Наймодатель обязан:

принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества.

Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда.

По требованию Наймодателя может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

Настоящий договор составляется в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

## Заключение

В нашей стране проблема удовлетворения гражданами своей потребности в жилье традиционно была одной из самых острых и трудно разрешаемых проблем. Еще в дореволюционной России наряду с особняками и усадьбами было немало лачуг, не пригодных для жилья, в которых ютилась городская и сельская беднота.

С переходом нашей страны к рыночным отношениям жилищная проблема еще более обострилась. Это объясняется множеством причин. Прежде всего - это существенное сокращение строительства государственного и муниципального жилья. Кроме того, к тем гражданам, которые состояли в очереди на улучшение жилищных условий, добавились сотни тысяч беженцев, вынужденных переселенцев, лиц, лишившихся жилого помещения в результате межнациональных конфликтов. Именно поэтому жилищная политика государства изменилась. Однако уже сегодня понятно, что государство экономически не в состоянии обеспечить всех нуждающихся граждан бесплатным жильем. Жилищная реформа - одно из условий перехода к цивилизованным рыночным отношениям.

Следует отметить, что в жилищной сфере государством уже предприняты определенные шаги по осуществлению преобразований: наниматели жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда получили возможность бесплатно приобрести занимаемое жилье в порядке его приватизации; за членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые полностью выплатили паевые взносы, признано право собственности на жилые помещения; государством предусмотрены выпуск жилищных сертификатов, выдача субсидий на строительство и приобретение жилья, разрабатываются меры по развитию ипотечного кредитования. Однако указанные усилия по решению жилищной проблемы оказались недостаточно эффективными.

Проблема регулирования договорных отношений в сфере социального найма в изменившихся экономических условиях является актуальной для всех регионов Российской Федерации. Проведение государством жилищной политики осложнено как методами ее реализации, так и отсутствием единства правового регулирования в данной области правоотношений. В соответствии со ст.40 Конституции Российской Федерации, принятой всенародным голосованием еще в 1993 г., жилое помещение бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других фондов предоставляется малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Таким образом, как следует из Конституции РФ, бесплатное предоставление жилья государство гарантирует не всем, а только тем категориям граждан, которые, с одной стороны, прямо указаны в законе, а с другой - являются нуждающимися в улучшении жилищных условий.