

Модуль 2. Тема 2.2.

**ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И РАЗДЕЛА  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
В ДОМАХ  
ЖИЛИЩНОГО КООПЕРАТИВА**

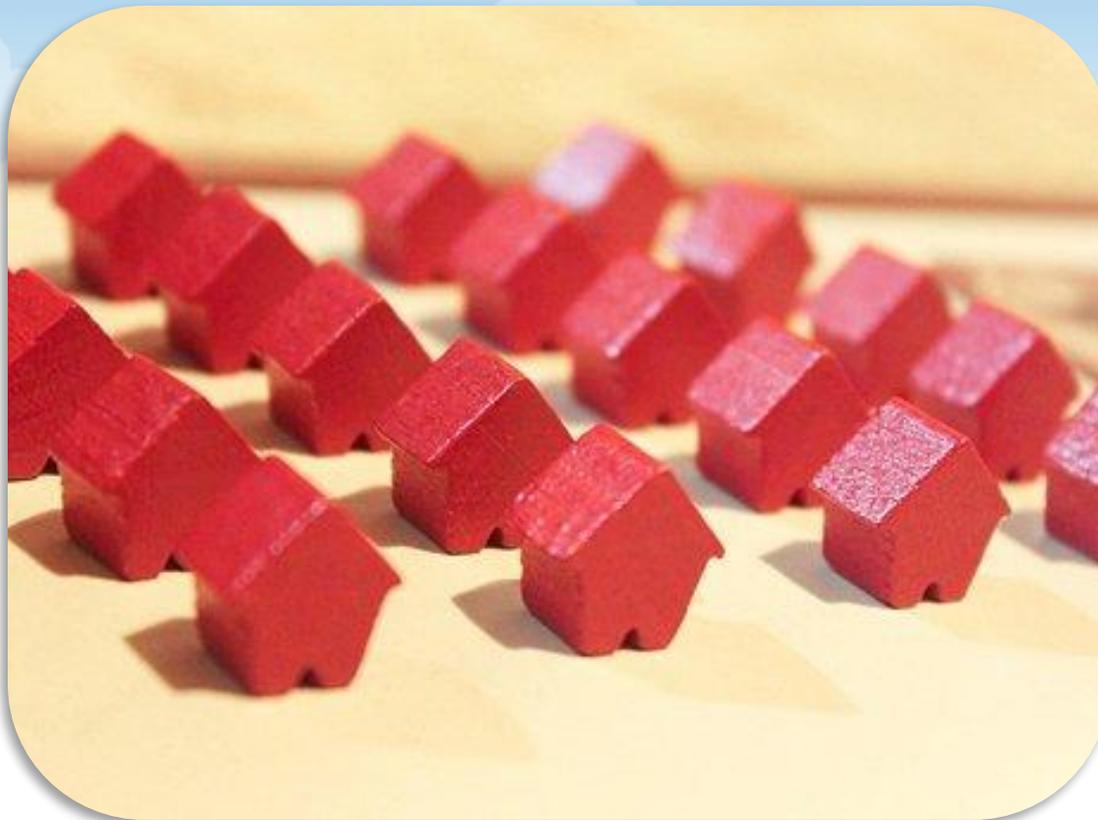
**Подготовили:**

Порошина Л.В., Олейник М.К.

Ст.124 ЖК РФ Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива:

**Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.**

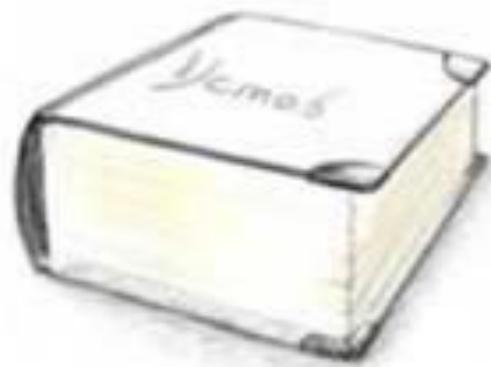




Основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива являются **решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).**

Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является **членство в жилищном кооперативе.**

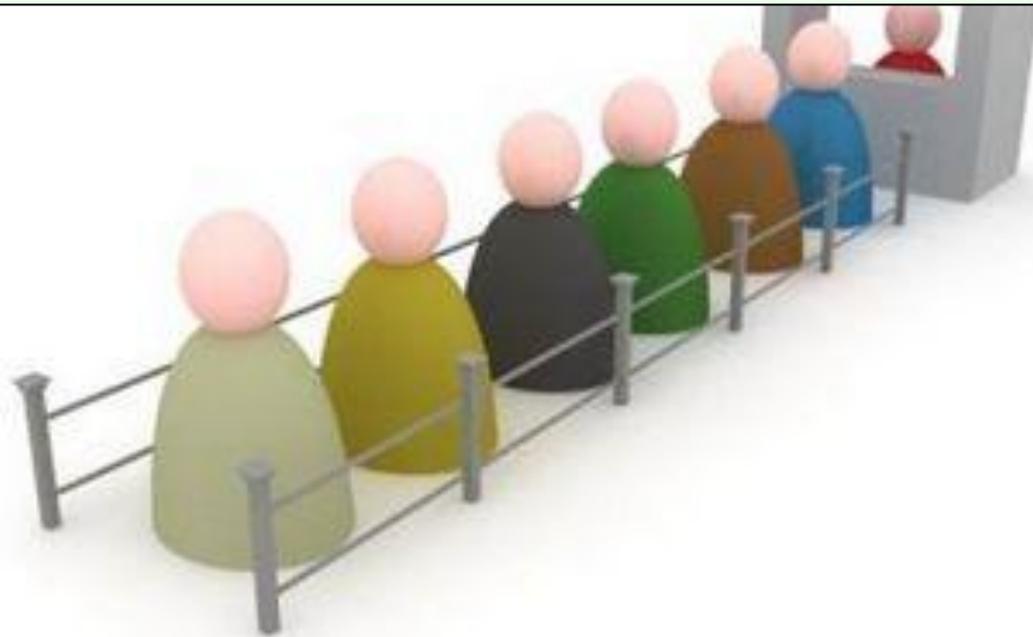
Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются **уставом жилищного кооператива**. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.



Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи **по взаимному согласию и с предварительным уведомлением** правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, **временным жильцам** в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 ЖК РФ. А именно:

1. Наймодатель вправе **запретить проживание временных жильцов** в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.
2. **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. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы **не может превышать** размер нормы предоставления, установленной данным органом.
3. **Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма** является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления **устанавливается органом местного самоуправления** в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании **уровня обеспеченности жилыми помещениями**, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

4. Срок проживания временных жильцов не может превышать **шесть месяцев подряд**. Временные жильцы **не обладают самостоятельным правом пользования** соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем **несет наниматель**.
5. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, **не позднее чем через семь дней** со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.
6. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения **в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения**.





Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено **изолированное жилое помещение** или имеется **техническая возможность переустройства и (или) перепланировки** неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются **в судебном порядке.**

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе **сдать часть занимаемого им жилого помещения** в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - **все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату.**

Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать **внаем за плату освободившиеся жилые помещения**, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, **до приема в жилищный кооператив новых членов.**



ofline.com



Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 76 - 79 Кодекса.

**Ст.129 ЖК РФ. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива:**

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме **в случае выплаты паевого взноса полностью.**
2. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖУ РФ.

## **Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома**

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные **статьями 32 и 86 ЖК РФ** соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

### **Ст.86 ЖК РФ – Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома**

Если дом, в котором находится жилое помещение, **занимаемое по договору социального найма**, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются **другие благоустроенные жилые помещения** по договорам социального найма.





### **Статья 32 – Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд**

Жилое помещение может быть изъято у собственника **путем выкупа** в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как **с согласия собственника**. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется РФ, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием.

Решение об изъятии жилого помещения принимается **органом государственной власти или органом местного самоуправления**, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения **подлежит государственной регистрации** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственник жилого помещения **не позднее чем за год** до предстоящего изъятия данного помещения должен быть **уведомлен в письменной форме** о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения. **Выкуп** жилого помещения **до истечения года со дня получения собственником** такого уведомления допускается только с согласия собственника.

**Спасибо за внимание!**