

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	3
ГЛАВА 1. СОВРЕМЕННОЕ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И НЕЖИЛЫМИ ЗДАНИЯМИ	5
1. Соотношение гражданского и жилищного законодательства.....	5
2. Подзаконные акты	7
3. Судебная практика	7
4. Применение норм об управлении многоквартирными домами к нежилым зданиям.....	8
5. Зарубежные подходы к регулированию отношений владельцев частей зданий.....	11
ГЛАВА 2. ДОПУСТИМЫЕ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	16
ГЛАВА 3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	22
1. Кто вправе выбрать способ управления многоквартирным домом?.....	24
2. Порядок проведения общего собрания домовладельцев.....	26
2.1. Получение информации о домовладельцах и принадлежащих им помещениях.....	27
2.2. Уведомление участников общего собрания.....	27
2.3. Форма проведения общего собрания домовладельцев	28
2.4. Как правильно оформить решение общего собрания домовладельцев?.....	29
2.5. Кто и как может обжаловать решение общего собрания?	30
ГЛАВА 4. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С ПОМОЩЬЮ ТСЖ	34
1. Создание ТСЖ	34
2. Органы управления и местонахождения ТСЖ.....	37
3. Участие в ТСЖ – дело добровольное	39
4. Что происходит с членством в ТСЖ и договором между ТСЖ и домовладельцем в случае отчуждения помещения?	43
4.1. Становится ли новый домовладелец автоматически стороной договора с ТСЖ при приобретении помещения?.....	44
4.2. Прекращается ли договор об участии в расходах с домовладельцем, отчуждившим помещение?	45
4.3. Обязано ли ТСЖ заключать договор об участии в расходах по требованию нового домовладельца?	46
4.4. Заключение домовладельцами договоров управления с управляющими организациями	48
5. Что делать, когда в одном многоквартирном доме образованы два ТСЖ?.....	49
5.1. Меры защиты против лишнего ТСЖ.....	52
ГЛАВА 5. УПРАВЛЕНИЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЕ ЖСК	54
ГЛАВА 6. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	55
1. Формирование и кадастровый учет участка.....	57
1.1. Кто может инициировать формирование участка?.....	58
1.2. Установление ограничений (обременений) в отношении участка при его формировании	61
1.3. Определение границ и площади участка под многоквартирным домом	62
2. На каком праве домовладельцам может принадлежать земельный участок под многоквартирным домом?.....	65
3. Требуется ли издание органом власти ненормативного акта о предоставлении участка в собственность домовладельцев?.....	68
4. Государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом.....	71

4.1. Право общей долевой собственности на участок под многоквартирным домом возникает независимо от его государственной регистрации в ЕГРП	71
4.2. Внесение записей о правах на участок под многоквартирным домом в ЕГРП	74
5. Приобретение домовладельцами прав на участок под строящимся многоквартирным домом.....	75
5.1. Если участок под многоквартирным домом в аренде у застройщика	76
5.2. Если участок, на котором строится многоквартирный дом, принадлежит застройщику на праве постоянного (бессрочного) пользования	79
5.3. Если застройщик является собственником участка, на котором строится многоквартирный дом.....	83
ГЛАВА 7. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ	86
1. Требуется ли согласие домовладельцев на размещение вывески?	88
2. Разрешение органа власти на размещение рекламной конструкции	90
3. Кто вправе передать часть крыши или стены многоквартирного дома третьему лицу для размещения рекламной конструкции?	92
4. Нужно ли регистрировать договор об установке на общем имуществе рекламной конструкции?	93
ГЛАВА 8. ПЕРЕВОД В НЕЖИЛОЙ ФОНД ОТДЕЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	95
1. Чем регулируется перевод жилых помещений в нежилые?.....	95
2. При каких условиях возможен перевод жилого помещения в нежилое?.....	96
3. Кто осуществляет перевод?.....	97
4. Порядок рассмотрения заявления о переводе жилого помещения в нежилое и принятия решения о переводе	100
5. Регистрация и учет перевода жилого помещения в нежилое	103
6. Нужно ли получать от домовладельцев согласие на устройство отдельного входа в помещение?	105
7. Согласие владельцев земельного участка под многоквартирным домом на использование участка для устройства отдельного входа.....	113
8. Что происходит, если согласие домовладельцев на реконструкцию, перепланировку или использование участка не получено?	120
ГЛАВА 9. ПРИЗНАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ	123
1. Какими нормативными актами регулируются вопросы аварийности многоквартирных домов?	123
2. Основания признания многоквартирного дома аварийным.....	125
3. Порядок признания многоквартирного дома аварийным	126
4. Последствия признания многоквартирного дома аварийным	126
5. Выкуп помещений в многоквартирном доме и земельного участка у их частных собственников	127
6. Что вправе получить наниматель взамен своего помещения в аварийном многоквартирном доме?	132
7. Что вправе получить собственник взамен своего помещения в аварийном многоквартирном доме?	133
ГЛАВА 10. КАК МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПРЕВРАТИТЬ В НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ?	134
1. Пределы использования жилых помещений	135
2. Превращение многоквартирного дома в единый жилой дом по решению собственника всех помещений	137
3. Превращение многоквартирного дома в нежилое здание путем реконструкции	139
Указатель сокращений	140