



**Образовательная автономная некоммерческая
организация высшего образования
«Международный славянский институт»
Вышневолоцкий филиал**

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

Бурмистрова С.Р.

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

**по направлению подготовки Юриспруденция
для заочной формы обучения**



**Вышний Волочек
2015 год**

Учебно-методическое пособие по дисциплине «**Жилищное право**» разработано в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования для обучающихся по направлению «Юриспруденция» по профилю: гражданско-правовой.



С.Р. Бурмистрова

Жилищное право: Учебно-методическое пособие. - 150 с.

Учебно-методическое пособие «Жилищное право» имеет важное значение в формировании профессиональных качеств будущего юриста. Данное пособие формирует основные навыки в будущей правоприменительной деятельности: осуществление профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры; соблюдение законодательства субъектами права; способность принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; применять нормативные правовые акты, реализовать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности; юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства. Учебно-методическое пособие включает в себя теоретический материал, практический материал, контроль знаний, тестовые задания.

© Бурмистрова С.Р., 2015

© Вышневолоцкий филиал образовательной автономной
некоммерческой организации высшего образования
«Международный славянский институт»

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИЯ

РАБОЧАЯ УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ЧТЕНИЮ ЛЕКЦИЙ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ СТУДЕНТАМ ПО ИЗУЧЕНИЮ
ДИСЦИПЛИНЫ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ
РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО НАПИСАНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ
РАБОТЫ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫБОРУ ТЕМЫ КОНТРОЛЬНОЙ
РАБОТЫ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАЧЕТУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО СИСТЕМЕ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ

ДИДАКТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ КОНТРОЛЯ (САМОКОНТРОЛЯ)

УСВОЕНИЯ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА ПО ДИСЦИПЛИНЕ ТЕСТОВЫЕ
ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ ПО
ДИСЦИПЛИНЕ «Жилищное право»

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА /практическая часть/ ТЕМАТИКА
КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ ПО КУРСУ

ТЕРМИНЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ ДИСЦИПЛИНЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ):

Жилищное право является дисциплиной, взаимосвязанной с общей и особенной частями гражданского права. В курс Жилищного права входят основные положения науки жилищного права, выработанные ею и проверенные практикой применения правовые институты и категории, связанные с правовым регулированием правоотношений, связанных с реализацией гражданами Российской Федерации конституционного права на жилище.

В результате освоения дисциплины студент должен:

а) *иметь представление:*

- о роли, месте и системе отношений по использованию и эксплуатации жилых помещений,
- о смысле, содержании и практике применения правовых норм, регулирующих жилищные отношения,
- об основах жилищной политики государства;

б) *знать:*

- основные понятия, используемые в сфере жилищного права,
- виды субъектов жилищного права,
- понятие и виды объектов жилищных правоотношений,
- особенности их правового режима,
- системы сделок с этими объектами,
- способы осуществления жилищных прав,
- систему обязанностей пользователей жилых помещений

в) *уметь*

- использовать полученные знания в профессиональной деятельности,
- толковать правовые нормы,
- логически грамотно выражать и обосновывать свою точку зрения,
- свободно оперировать понятиями и категориями, освоенными в ходе изучения спецкурса,

- использовать нормативно-правовые акты в профессиональной деятельности, - составлять иски и иные документы, связанные с осуществлением жилищных правоотношений.

г) **иметь навыки:**

- анализа нормативных правовых актов, являющихся источниками жилищного права.

ЛОГИЧЕСКАЯ СВЯЗЬ ДИСЦИПЛИНЫ:

Дисциплина «**Жилищное право**» изучается на основе: Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского процессуального кодекса РФ, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, Семейного кодекса РФ, Уголовный кодекс РФ, Закона РФ от 25.06.1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» и др.

При составлении учебного пособия использовались монографии, учебники и учебные пособия Филиппова Е.С., под. ред. П.В.Крашенинникова., под ред. П.В. Алексия, И.А. Еремичева, под. ред. В.А. Баранова, В.В. Гущина, Л.С. Курганова и др.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ЗНАНИЯ, УМЕНИЯ, ОПЫТ, КОМПЕТЕНЦИИ)

В ХОДЕ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ «Жилищное право» студенты УСВАИВАЮТ ЗНАНИЯ (ЗНАТЬ):

- основные понятия, используемые в сфере жилищного права,
- виды субъектов жилищного права,
- понятие и виды объектов жилищных правоотношений,
- особенности их правового режима,
- системы сделок с этими объектами,
- способы осуществления жилищных прав,
- систему обязанностей пользователей жилых помещений

НА ОСНОВЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗНАНИЙ ФОРМИРУЮТСЯ УМЕНИЯ (УМЕТЬ):

- использовать полученные знания в профессиональной деятельности,
- толковать правовые нормы,
- логически грамотно выражать и обосновывать свою точку зрения,
- свободно оперировать понятиями и категориями, освоенными в ходе изучения спецкурса

ПРИОБРЕТАЮТСЯ НАВЫКИ (ВЛАДЕТЬ):

- использовать нормативно-правовые акты в профессиональной деятельности,
- составлять иски, заявления и иные документы, связанные с осуществлением жилищных правоотношений.

Уровень цели	Код результата обучения	Результат обучения	Код соответствующей компетенции из ФГОС ВПО
Знать			
	3.1	осознавать социальную значимость своей будущей профессии, обладать достаточным уровнем профессионального правосознания;	ОК-1
Уметь			
	У.1	добросовестно исполнять профессиональные обязанности,	ОК-2
	У.2	соблюдать принципы этики юриста в правоприменительной деятельности:	ПК-2
	У.3	осуществлять профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры	ПК-3
	У.4	обеспечивать соблюдение законодательства субъектами права	ПК-9
	У.5	уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина	ПК-11
		осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению	

Владеть			
	В.1	применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности	ПК-5
	В.2	юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства	ПК-6

Процесс изучения дисциплины направлен на **ФОРМИРОВАНИЕ СЛЕДУЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЙ: ОК-1; ОК-2; ПК-2; ПК-3; ПК-5; ПК-6; ПК-9; ПК-11**

Код компетенций	Формулировка
<i>Общекультурные компетенции вузовские</i>	
ОК-1	осознает социальную значимость своей будущей профессии, обладает достаточным уровнем профессионального правосознания
ОК-2	способен добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста
ПК-2	в правоприменительной деятельности: осуществлять профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры
ПК-3	обеспечивать соблюдение законодательства субъектами права
ПК-5	применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности
ПК-6	юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства
ПК-9	уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина
ПК-11	осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению

СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

№ п/п	Раздел дисциплины	Семестр	Виды учебной работы и трудоемкость (в часах)		
			лек.	практ. занят.	самост. раб.
1	Жилищное право как отрасль российского права 1. Понятие, предмет, методы жилищного права 2. Принципы жилищного права 3. Источники жилищного права		0,5		2
2	Жилищные отношения 1. Понятие, предмет и содержание жилищных отношений 2. Основания возникновения и классификация жилищных правоотношений 3. Участники и субъекты жилищных правоотношений		0,5		2
3	Полномочия различных органов власти в сфере жилищных правоотношений 1. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации 2. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации 3. Полномочия органов местного самоуправления				4
4	Жилые помещения и жилищные фонды 1. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве 2. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация 3. Учет жилищного фонда 4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда				4
5	Смена правового статуса помещений (перевод), перепланировка и переустройство жилых помещений 1. Перевод помещений 2. Переустройство и перепланировка жилых помещений				4
6	Право собственности на жилые помещения 1. Права и обязанности собственников жилых помещений 2. Общее собрание собственников помещений				4

	в многоквартирном доме				
7	Договор социального найма жилого помещения 1. Соотношение договора социального найма и договора коммерческого найма 2. Основания, учет и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий 3. Предоставление жилого помещения по договору социального найма 4. Права и обязанности сторон по договору социального найма 5. Расторжение и прекращение договора социального найма		0,5	2	
8	Жилые помещения специализированного жилищного фонда 1. Договор найма специализированного жилого помещения 2. Назначение и специфика предоставления отдельных видов жилых помещений			1	4
9	Приватизация 1. Понятие, субъект и объект приватизации 2. Условия осуществления приватизации 3. Порядок проведения приватизации. Право на деприватизацию 4. Результат приватизации. Право собственности на жилые помещения				4
10	Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы 1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооперативов 2. Права и обязанности членов жилищных кооперативов 3. Организация и порядок управления жилищными кооперативами 4. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива 5. Жилищные накопительные кооперативы		0,5	2	4
11	Товарищество собственников жилья 1. Понятие товарищества собственников жилья 2. Права и обязанности товарищества собственников жилья 3. Создание и государственная регистрация			2	4

	товарищества собственников жилья 4. Порядок управления в товариществе собственников жилья 5. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья				
12	Ипотека жилых помещений 1. Понятие ипотеки, договор ипотеки 2. Закладная 3. Ипотека объектов незавершенного строительства				4
13	Сделки с жилыми помещениями 1. Compra-продажа 2. Дарение 3. Обмен жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, и мена жилых помещений, находящихся в собственности 4. Наследование жилых помещений			1	4
14	Участие в долевом строительстве 1. Договор участия в долевом строительстве 2. Уступка прав по договору участия в долевом строительстве				4
15	Оплата жилья 1. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги 2. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги 3. Защита прав потребителей в сфере оказания коммунальных услуг				4
16	Ответственность за нарушение норм жилищного законодательства				4
Всего:			2	8	58

СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА

Практические занятия.

№ раздела	№ занятия	План занятия, основное содержание
-	-	-

не предусмотрены

ЛАБОРАТОРНЫЕ ЗАНЯТИЯ

№ раздела	№ занятия	План занятия, основное содержание
-	-	-

не предусмотрены

РАБОЧАЯ УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель настоящего курса состоит в изучении действующего семейного законодательства, как на федеральном уровне, так и актов субъектов Российской Федерации; основных институтов жилищного права, каковыми являются социальный и коммерческий найм, пользование жилыми помещениями по договору найма специализированных жилых помещений, управление и эксплуатация жилищных фондов, достижение всестороннего глубокого понимания студентами природы и сущности жилищно-правовых отношений, подготовка к практической деятельности высококвалифицированных специалистов-цивилистов, формирование творческой личности будущих юристов.

Курс учебной дисциплины «Жилищное право», направлен на овладение приемами группировки, классификации и обобщения знаний о предмете и явлениях жилищного права в целях формирования правовых дефиниций в данной научной сфере, оперирование жилищно-правовыми знаниями, умениями и понятиями в практической деятельности, обучение применению жилищно-правовых знаний, умений, понятий теоретического уровня в самостоятельной практической деятельности, обучение применению жилищно-правовых знаний, умений, понятий теоретического уровня в самостоятельную практическую деятельность, соединению их с новыми понятиями, выработке новых знаний в сфере жилищных правоотношений.

Настоящая программа по учебной дисциплине "Жилищное право" составлена с учетом следующих основополагающих законодательных, инструктивных и программных документов, определяющих основную направленность, объем и содержание учебных занятий:

- Конституции Российской Федерации;
- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Гражданского процессуального кодекса РФ;
- Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Семейного кодекс РФ;
- Уголовный кодекс РФ;
- Закона РФ от 25.06.1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»
- Грудцына Л.Ю. Жилищное право. Информационно-справочное издание. - Система ГАРАНТ, 2008 г.;
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями) и др.

КОМПЕТЕНЦИИ СТУДЕНТА, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАЗОВАНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ СТУДЕНТА ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

В результате освоения дисциплины студент должен:

ЗНАТЬ:

- основные понятия, используемые в сфере жилищного права,
- виды субъектов жилищного права,
- понятие и виды объектов жилищных правоотношений,
- особенности их правового режима,
- системы сделок с этими объектами,
- способы осуществления жилищных прав,
- систему обязанностей пользователей жилых помещений

УМЕТЬ:

- использовать полученные знания в профессиональной деятельности,
- толковать правовые нормы,
- логически грамотно выражать и обосновывать свою точку зрения,
- свободно оперировать понятиями и категориями, освоенными в ходе изучения спецкурса

ВЛАДЕТЬ:

- использовать нормативно-правовые акты в профессиональной деятельности,
- составлять иски и иные документы, связанные с осуществлением жилищных правоотношений.

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В соответствии с требованиями ФГОС ВПО по направлению подготовки учебной дисциплины «Жилищное право» предусмотрено широкое использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий (деловых и ролевых игр, разбор конкретных ситуаций, психологические и иные тренинги) в сочетании с внеаудиторной работой с

целью формирования и развития профессиональных навыков студентов.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

В первом семестре в качестве промежуточного контроля выполняется контрольная работа. Контрольная работа выполняется студентом по конкретной теме. Номер темы выбирается по двум последним цифрам зачетной книжки по данным таблицы 1. Объем контрольной работы составляет 12-18 страниц школьной тетради или 15-20 листов печатного текста.

Таблица 1

		<i>Первая цифра (х...)</i>									
		<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
<i>Вторая цифра (...х)</i>	<i>0</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	<i>1</i>	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	<i>2</i>	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	<i>3</i>	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	<i>4</i>	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	<i>5</i>	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	<i>6</i>	61	62	63	64	65	66	1	2	3	4
	<i>7</i>	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	<i>8</i>	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	<i>9</i>	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34

ТЕМАТИКА КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ К ЗАЧЕТУ ПО ЖИЛИЩНОМУ ПРАВУ

1. Жилищная политика в России: прошлое и будущее.
2. Конституционное право граждан на жилище.
3. Жилищные отношения как предмет регулирования жилищного права.
4. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, виды.
5. Субъекты жилищных правоотношений.
6. Объекты жилищных правоотношений.
7. Содержание жилищных правоотношений.

8. Основания возникновения жилищных правоотношений.
9. Изменение жилищного правоотношения.
10. Жилое помещение как объект жилищного права.
11. Понятие и классификация жилищных фондов.
12. Управление жилищным фондом.
13. Перевод жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.
14. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
15. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
16. Договор социального найма жилого помещения.
17. Правовое регулирование обмена жилых помещений.
18. Договор поднайма жилого помещения.
19. Право нанимателя на вселение временных жильцов.
20. Изменение договора социального найма.
21. Прекращение и расторжение договора социального найма.
22. Основания и порядок выселения нанимателей из жилых помещений.
23. Понятие и виды специализированных жилых помещений.
24. Предоставление и пользование специализированными жилыми помещениями.
25. Договор найма специализированного жилого помещения.
26. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.
27. Правовой режим общежитий.
28. Правовой режим служебных жилых помещений.
29. Правовой режим жилых помещений маневренного фонда.
30. Правовой режим жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.
31. Правовой режим жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.
32. Правовой режим жилых помещений для социальной защиты отдельных

категорий граждан.

33. Договор коммерческого найма жилых помещений.
34. Расторжение договора коммерческого найма.
35. Приватизация жилищного фонда.
36. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.
37. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
38. Жилищные накопительные кооперативы.
39. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение.
40. Право общей собственности на жилые помещения.
41. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.
42. Защита права собственности на жилые помещения.
43. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
44. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
45. Товарищество собственников жилья.
46. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.
47. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
48. Управление многоквартирными домами по жилищному законодательству.
49. Договоры, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений.
50. Договоры, направленные на передачу жилых помещений в пользование.
51. Договор купли-продажи жилых помещений.
52. Договор мены жилыми помещениями.
53. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением.
54. Договор дарения жилого помещения.
55. Особенности сделок с долями в праве общей собственности на жилое помещение и с жилыми помещениями, принадлежащими на праве общей собственности.
56. Ипотечное кредитование в Российской Федерации.
57. Договор об ипотеке жилого помещения по российскому законодательству.

58. Особенности ипотеки для военнослужащих.
59. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
60. Наследование жилых помещений.
61. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.
62. Правовое регулирование обеспечения жилыми помещениями военнослужащих.
63. Страхование жилых помещений.
64. Государственные жилищные сертификаты.
65. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
66. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Понятие и предмет жилищного права. Место жилищного права в системе права.
2. Методы и принципы жилищного права.
3. Понятие жилищного законодательства. Его система.
4. Понятие и виды источников жилищного права.
5. Действие жилищного законодательства в пространстве, во времени и по кругу лиц.
6. Применение жилищного законодательства по аналогии (аналогия закона и аналогия права).
7. Понятие жилищного правоотношения. Субъекты, объекты и содержание жилищных правоотношений. Виды жилищных правоотношений.
8. Основания возникновения жилищных правоотношений.
9. Понятие жилищного фонда. Классификация жилищных фондов, ее юридическое значение.
10. Жилые помещения (понятие, признаки, назначение). Виды жилых помещений.
11. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (условия перевода, порядок перевода).

12. Переустройство и перепланировка жилого помещения (понятие переустройства и перепланировки, порядок проведения переустройства и (или) перепланировки).
13. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения.
14. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником (перечень членов семьи собственника жилого помещения, их права и обязанности, правовое положение бывших членов семьи собственника).
15. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
16. Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.
17. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
18. Учет граждан, нуждающихся в получении жилых помещений по договору социального найма. Снятие с учета.
19. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
20. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире по договору социального найма.
21. Договор социального найма: понятие, стороны, предмет, форма.
22. Стороны договора социального найма. Правовое положение члена семьи нанимателя.
23. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Ответственность сторон.
24. Право нанимателя на вселение других граждан в качестве членов своей семьи.
25. Замена и обмен жилого помещения нанимателем по договору социального найма.
26. Случаи, когда обмен не возможен. Признание обмена недействительным.

27. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.
28. Право нанимателя на вселение временных жильцов.
29. Изменение договора социального найма.
30. Прекращение и расторжение договора социального найма.
31. Выселение из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением нанимателю другого благоустроенного жилого помещения.
32. Выселение из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением другого жилого помещения. Выселение без предоставления другого жилого помещения.
33. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения, правовое значение данных норм.
34. Понятие и виды специализированных жилых помещений. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений.
35. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, стороны, срок, порядок заключения, форма.
36. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.
37. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
38. Пользование жилыми помещениями в общежитиях.
39. Пользование служебными жилыми помещениями.
40. Договор коммерческого жилищного найма: понятие, стороны, форма.
Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма.
41. Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок, последствия расторжения договора.
42. Организация и деятельность ЖК и ЖСК.
43. Правовое положение членов ЖК и ЖСК. Права и обязанности члена ЖК и ЖСК.
44. Прекращение членства в ЖК и ЖСК.

45. Приобретение гражданами жилых помещений в домах накопительных кооперативов.
46. Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности.
47. Понятие и принципы приватизация жилых помещений.
48. Порядок передачи жилья в собственность граждан. Договор передачи жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации.
49. Порядок оплаты жилья и коммунальных услуг. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.
50. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Основная литература

1. Конституция Российской Федерации;
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации;
4. Градостроительный кодекс РФ;
5. Земельный кодекс Российской Федерации;
6. Гражданский процессуальный кодекс РФ;
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
8. Семейный кодекс РФ;
9. Уголовный кодекс РФ;
10. Закон РФ от 25.06.1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»
11. Грудцына Л.Ю. Жилищное право. Информационно-справочное издание. - Система ГАРАНТ, 2008 г.;
12. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями)
13. Актуальные проблемы жилищного права: Сб. работ. М., 2003.

14. Андрианов И. И. Жилищное законодательство. Практические вопросы. М., 1988.
15. Арбузов В. А. Как осуществляется право граждан на жилище. Л., 1987.
16. Баранов В.А., Гущин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации. Москва, 2006.
17. Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Комментарий к
18. законодательству о приватизации жилищного фонда. М., 1995.
19. Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В., Законодательство о приватизации жилищного фонда. М., 1995.
20. Гонгало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. Свердловск, 1984.
21. Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика.
22. Сб.статей / Сост. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. М., 2005.
23. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.
24. Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
25. Гришаев С. П. Вещные права на недвижимое имущество// Закон. 2004. № 2. С. 14-16.
26. Данилов Е. П. Жилищные споры: Комментарии. Практика. Образцы документов. М., 2003.
27. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. Москва, 2006.
28. Евдокимова Т.П., Титов В.В. Практический комментарий к законодательству о правах граждан на жилые помещения. М., 2008.
29. Емелькина И. А. Прекращение права собственности на жилые помещения на публичных торгах // Закон. 2004. № 5. С. 75-80.
30. Жилищное право: учеб. для студентов вузов / Под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. Москва, 2006.
31. Калачева С. А. Сделки с недвижимостью. М., 2005

32. Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. М., 2003.
33. Князев А. Г. Сделки с недвижимостью. М., 2004.
34. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М. Ю. Тихомирова. М., 2005.
35. Корнеева И. Л. Жилищное право: Учеб. пособие. М., 2004.
36. Крашенинников П. В. Жилищное право. М., 2003.
37. Крашенинников П. В. Новое жилищное законодательство // Хозяйство и право. 2005. № 3. С.3-13.
38. Крашенинников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения М., 2001.
39. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М., 2006.
40. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Дис.... д-ра юрид.наук. Томск, 2004.
41. Лесин Б.С. Изменение жилищных правоотношений: Автореф. дис. канд.юрид.наук. Л., 1967.
42. Литовкин В. Н. Право собственности и другие вещные права на жилище //Жилищное право. 2001. № 2.
43. Петров Е. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Дис. ... канд.юрид.наук. Екатеринбург. 2001.
44. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под общ. ред. Н. М. Коршунова. М., 2005.
45. Седугин П. И. Жилищное право. М., 2002.
46. Сергеев А.П. Жилищное право: учеб. Москва, 2006.
47. Сидоренко А. Д., Чуфранова Е. А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме //Жилищное право. 2004. № 4.
48. Степанов С. А. недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.

49. Суханов Е. А. Проблема вещных прав // Эж-юрист.2003. Ноябрь.№ 46
50. Фогель В. А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере: Дис. канд.юрид.наук. М.,2003.

Рекомендуемая литература (дополнительная)

1. Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Государственный регистратор: правовые основы.Введение в профессию: Учеб. Пособие.2-е изд., исп. и доп., М., 2007.
2. Степанов С. А. Составная недвижимая вещь // Журнал российского права. 2004. № 8. С.39-46.
3. Суханов Е. А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2005. № 1. С. 5-19
4. Пчелинцева Л. М. Право граждан на жилище: теоретические и законодательные основы // Законодательство и экономика.2004.№ 6. С. 53-59.
5. Богданов Е. В. Жилище и рынок. Минск, 1992.
6. Глущенко П. Социально правовая защита жилищных прав и интересов граждан. СПб., 1997.
8. Гетман Е. С. О жилищных правах и общежитиях: пособие для слушателей нар. Ун-тов. М., 1992
9. Гонгало Б. М. Понятие недвижимого имущества // правовое регулирование оборота недвижимого имущества. Сборник научных статей. Екатеринбург. 2002.

ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ ПО ЖИЛИЩНОМУ ПРАВУ

- Информационно-правовая система «Законодательство России» (<http://pravo.msk.rsnet.ru/ips/>)
- Справочные правовые системы семейства «КонсультантПлюс» (www.consultant.ru)
- Информационная правовая система «Кодекс» (www.kodeks.net)
- Справочная правовая система «Гарант» (www.garant.ru)
- www.lawlibrary.ru
- www.juristlib.ru
- www.legalportal.ru

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ЧТЕНИЮ ЛЕКЦИЙ

Лекция 1. Жилищное право как отрасль российского права

Основные понятия. Понятие, предмет, методы жилищного права. Принципы жилищного права. Источники жилищного права.

Содержание. Понятие жилищного права и его место в системе права РФ. Предмет жилищного права. Метод жилищного права. Система жилищного права. Сфера действия норм жилищного законодательства.. Соотношение жилищного права со смежными отраслями и подотраслями права (гражданским, административным, градостроительным, земельным, экологическим). Предмет и система науки жилищного права. Предмет и система учебной дисциплины «Жилищное право». Тенденции развития науки жилищного права. Понятие источника жилищного права. Система источников жилищного права. Международно-правовые источники жилищного права. Жилищный кодекс РФ, его структура и место в системе источников жилищного права. Разграничение полномочий между федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов РФ в области правового регулирования жилищных отношений. Подзаконные нормативные акты, регулирующие жилищные отношения. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления. Действие норм жилищного права во времени и пространстве. Применение жилищного законодательства по аналогии.

Контрольные вопросы:

1. Определите понятие и предмет жилищного права.
2. Определить метод жилищного права.
3. Определите место жилищного права в системе права РФ.
4. Определите предмет и систему науки жилищного права.
5. Назовите основные тенденции развития жилищного права.

Лекция 2. Жилищные отношения

Основные понятия. Понятие, предмет и содержание жилищных отношений. Основания возникновения и классификация жилищных правоотношений. Участники и субъекты жилищных правоотношений.

Содержание. Основные начала жилищного законодательства. Конституционное право граждан на жилище. Принципы жилищного права. Классификация принципов жилищного права. Понятие жилища. Неприкосновенность жилища. Понятие и система правоотношений в жилищной сфере. Классификация жилищных правоотношений. Субъекты жилищных правоотношений. Юридический статус субъектов жилищного права: жилищная правоспособность юридических лиц, основные права, свободы и законные интересы в жилищной сфере. Контроль государства за соблюдением жилищного законодательства, санитарных и технических норм и правил. Способы защиты жилищных прав, ответственность в жилищной сфере. Понятие и виды жилых помещений. Назначение жилых помещений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Пределы использования жилых помещений. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

Контрольные вопросы:

1. Сформулируйте понятие основных начал жилищного законодательства.
2. Современная концепция конституционного права на жилище.
3. Что понимается под неприкосновенностью жилища.
4. Перечислите ограничения права на жилище.
5. Сформулируйте понятие источника жилищного права.
6. Система источников жилищного права?
7. Разграничение полномочий федеральных органов власти и органов государственной власти субъектов федерации, органов местного самоуправления в сфере жилищно-правового регулирования.
8. Как нормы жилищного права действуют во времени и пространстве?
9. Применение норм жилищного права по аналогии?

Лекция 3. Полномочия различных органов власти в сфере жилищных правоотношений

Основные понятия. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации. Полномочия органов местного самоуправления.

Содержание. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений. Учет муниципального жилищного фонда. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда. Предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Согласование переустройства и перепланировки жилых помещений. Признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания. Осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Субъекты Российской Федерации - города федерального значения Москва и Санкт-Петербург.

Лекция 4. Жилые помещения и жилищные фонды

Основные понятия. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация. Учет жилищного фонда. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда.

Содержание. Понятие жилищного фонда. Виды жилищных фондов. Частный жилищный фонд. Государственный жилищный фонд. Муниципальный жилищный фонд. Специализированный жилищный фонд. Жилищный фонд

социального использования. Жилищный фонд коммерческого использования. Управление жилищным фондом. Эксплуатация жилищного фонда. Надзор государства за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным требованиям.

Контрольные вопросы:

1. Определите понятие жилищного фонда.
2. Основания классификации жилищных фондов, виды жилищных фондов?
3. Что понимается под управлением и эксплуатацией жилищного фонда?
4. Каковы цели учета жилищного фонда и какие органы его осуществляют?
5. Перечислите функции государства по надзору за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Лекция 5. Смена правового статуса помещений (перевод), перепланировка и переустройство жилых помещений

Основные понятия. Перевод помещений. Переустройство и перепланировка жилых помещений.

Содержание. Основания и условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое помещение. Порядок перевода. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Понятие и виды переустройства и перепланировки. Основания проведения переустройства и перепланировки. Отказ в согласовании переустройства и перепланировки. Последствия самовольного переустройства и перепланировки. Сохранение жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном виде в судебном порядке. Регистрация изменений, произведенных в жилом помещении в результате разрешенного переустройства (перепланировки) в органах технической инвентаризации и в органах государственной регистрации права собственности на жилые помещения.

Контрольные вопросы:

1. Назовите основания и условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое помещение.
2. Каков порядок перевода жилых и нежилых помещений?

3. Каковы последствия отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение?
4. Определите понятие и виды переустройства и перепланировки. Назовите основания переустройства и перепланировки.
5. Каковы последствия отказа в согласовании переустройства и перепланировки?
6. Каковы последствия самовольного переустройства и перепланировки.

Лекция 6. Право собственности на жилые помещения

Основные понятия. Права и обязанности собственников жилых помещений. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Содержание. Права и обязанности собственника жилого помещения. Право собственника жилого помещения вселить в жилое помещение членов своей семьи и иных лиц. Понятие члена семьи собственника жилого помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения. Права и обязанности иных лиц, проживающих в жилом помещении, принадлежащем собственнику. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения и проживающих с ним лиц при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Прекращение права пользования жилым помещением собственника. Выселение гражданина, право пользования которого жилым помещением прекращено.

Контрольные вопросы:

1. Определите понятие члена семьи собственника жилого помещения.
2. Каков объем прав и обязанностей члена семьи собственника жилого помещения?
3. Каков объем прав и обязанностей собственника жилого помещения?
4. Какие права имеет собственник жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд?
5. Назовите основания прекращения права члена семьи собственника жилого помещения пользоваться этим жилым помещением?

6. В каком порядке возможно выселение гражданина, право пользования жилым помещением собственника которого прекратилось?

Лекция 7. Договор социального найма жилого помещения

Основные понятия. Соотношение договора социального найма и договора коммерческого найма. Основания, учет и порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Предоставление жилого помещения по договору социального найма. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Расторжение и прекращение договора социального найма.

Содержание. Предмет и форма договора социального найма жилого помещения. Права, обязанности, ответственность наймодателя. Права, обязанности, ответственность нанимателя и иных проживающих с ним граждан. Понятие члена семьи нанимателя жилого помещения. Права члена семьи нанимателя жилого помещения. Обмен жилыми помещениями. Поднаем жилого помещения. Временные жильцы Изменение договора социального найма. Расторжение и прекращение договора социального найма. Права нанимателя и членов его семьи при отчуждении земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма. Понятие нуждаемости в жилых помещениях Учетная норма площади жилого помещения. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Категории нуждающихся граждан, которые могут быть поставлены на учет. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Снятие граждан с учета. Предоставление жилых помещений по договору социального найма. Норма предоставления общей площади жилья. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.

Контрольные вопросы:

1. Дайте определение предмета договора социального найма жилого помещения. Форма договора социального найма?

2. Определите права и обязанности наймодателя, по договору социального найма.
3. Определите права и обязанности нанимателя по договору социального найма.
4. Определите понятие члена семьи нанимателя жилого помещения?
5. Перечислите права и обязанности члена семьи нанимателя жилого помещения?
6. Формы ограниченного распоряжения жилыми помещениями по договору социального найма?
7. Права нанимателя на вселение других лиц (поднанимателей, временных жильцов) в жилое помещение?
8. Расторжение и прекращение договора социального найма, выселение нанимателя и членов семьи нанимателя?
9. Права нанимателя и членов его семьи при отчуждении земельного участка для государственных и муниципальных нужд?
10. Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма?

Лекция 8. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

Основные понятия. Договор найма специализированного жилого помещения. Назначение и специфика предоставления отдельных видов жилых помещений.

Содержание. Понятие специализированного жилого помещения. Виды специализированных жилых помещений. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

Служебные жилые помещения. Жилые помещения в общежитиях. Жилые помещения маневренного жилого фонда. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Основания предоставления жилых помещений из

специализированного жилищного фонда. Прекращение права пользования жилыми помещениями из специализированного жилищного фонда и выселение граждан.

Контрольные вопросы:

1. Определите понятие специализированного жилого помещения.
2. Перечислите виды специализированных жилых помещений.
3. Назовите основания предоставления специализированных жилых помещений
4. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения?
5. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения? Выселение граждан из специализированных жилых помещений?
6. Назовите основания предоставления в пользование жилых помещений в общежитиях.
7. Предоставление служебных жилых помещений?
8. Предоставление жилых помещений маневренного фонда?
- 9.. Предоставление жилых помещений беженцам, вынужденным переселенцам?

Лекция 9. Приватизация

Основные понятия. Понятие, субъект и объект приватизации. Условия осуществления приватизации. Порядок проведения приватизации. Право на деприватизацию. Результат приватизации. Право собственности на жилые помещения.

Содержание. Понятие приватизации жилищного фонда. Формирование института приватизации в жилищной сфере. Принципы приватизации. Субъекты и объекты приватизации. Порядок оформления документов по приватизации. Возникновение права собственности граждан на приватизируемые жилые помещения.

Контрольные вопросы:

1. Кто является субъектами приватизации?
2. Какие помещения жилого фонда подлежат приватизации?
3. Кто имеет право на деприватизацию?

Лекция 10. Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы

Основные понятия. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооперативов. Права и обязанности членов жилищных кооперативов. Организация и порядок управления жилищными кооперативами. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива. Жилищные накопительные кооперативы.

Содержание. Организация и государственная регистрация жилищного, жилищно-строительного кооператива. Право на вступление в кооператив. Органы управления жилищным кооперативом. Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе. Органы управления жилищного кооператива. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива. Предоставление жилых помещений в домах жилищных кооперативов. Право на пай члена жилищного кооператива. Временные жильцы в доме жилищного кооператива. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива. Обеспечение члена жилищного кооператива жилым помещением в связи со сносом дома.

Контрольные вопросы:

1. Организация и государственная регистрация жилищного, жилищно-строительного кооператива? Реорганизация и ликвидация жилищных кооперативов?
2. Право на вступление в кооператив. Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе? Предоставление жилых помещений?
3. Перечислите права и обязанности члена жилищного кооператива и членов его семьи.
4. Каков правовой статус временных жильцов, нанимателей в доме жилищного кооператива?
5. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива?
6. Основания и порядок обеспечения члена жилищного кооператива жилым помещением в связи со сносом дома?

Лекция 11. Товарищество собственников жилья

Основные понятия. Понятие товарищества собственников жилья. Права и обязанности товарищества собственников жилья. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Порядок управления в товариществе собственников жилья. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

Содержание. Понятие товарищества собственников жилья. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Права и обязанности товарищества собственников жилья. Реорганизация товарищества собственников жилья. Ликвидация товарищества собственников жилья. Объединение товарищества собственников жилья. Членство в товариществе собственников жилья. Органы управления товарищества собственников жилья. Средства и имущество товарищества собственников жилья. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

Контрольные вопросы:

1. Определите понятие и назовите цели создания товарищества собственников жилья
2. Определите порядок создания и государственной регистрации товарищества собственников жилья.
3. Перечислите права и обязанности товарищества собственников жилья. Реорганизация товарищества собственников жилья?
4. Цели, основания и порядок объединения товариществ собственников жилья?
3. Членство в товариществе собственников жилья? Органы управления товарищества собственников жилья?
4. Средства и имущество товарищества собственников жилья?

Лекция 12. Ипотека жилых помещений

Основные понятия. Понятие ипотеки, договор ипотеки. Закладная. Ипотека объектов незавершенного строительства.

Содержание. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Требования, обеспечиваемые ипотекой. Имущество, которое может быть

предметом ипотеки. Общие правила заключения договора об ипотеке: содержание, государственная регистрация договора об ипотеке. Основные положения о закладной: содержание, приложения к закладной, регистрация владельцев закладной, осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, государственная регистрация ипотеки, обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке. Переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание. Особенности ипотеки земельных участков. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

Контрольные вопросы:

1. Какие помещения могут быть предметом ипотеки?
2. Можно ли переуступить права по договору ипотеки?
3. Каким образом производится обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке?

Лекция 13. Сделки с жилыми помещениями

Основные понятия. Купля-продажа. Дарение. Обмен жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, и мена жилых помещений, находящихся в собственности. Наследование жилых помещений.

Содержание. Сделка представляет собой правомерное волевое действие, для которого необходима воля субъекта и ее выражение во вне (волеизъявление).

Сделка является наиболее распространенным основанием возникновения жилищных правоотношений, особенно отношений связанных по распоряжению жилыми помещениями.

Договор купли-продажи. Государственная регистрация договора купли-продажи. Договор мены.

Лекция 14. Участие в долевом строительстве

Основные понятия. Договор участия в долевом строительстве. Уступка прав по договору участия в долевом строительстве.

Содержание. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Порядок и условия предоставления целевого жилищного займа для приобретения жилого помещения (жилых помещений) по договору участия в долевом строительстве. Договор участия в долевом строительстве. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантии качества, предусмотренные договором.

Лекция 15. Оплата жилья

Основные понятия. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Защита прав потребителей в сфере оказания коммунальных услуг.

Содержание. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилья и коммунальных услуг.

Контрольные вопросы:

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок их определения и внесения?
3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.
5. Каковы основания и порядок предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилья и коммунальных услуг?

Лекция 16. Ответственность за нарушение норм жилищного законодательства

Основные понятия. Общие положения. Административная ответственность. Уголовная ответственность. Гражданско-правовая ответственность.

Содержание. Виды ответственности. Имущественный вред. Моральный вред.

Контрольные вопросы:

1. Какие виды ответственности вы можете перечислить?
2. Какие субъекты подлежат привлечению к ответственности?
3. В каких источниках предусмотрена ответственность за нарушение жилищного законодательства?

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ СТУДЕНТАМ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Основное назначение методических указаний – дать возможность студенту перейти от деятельности, выполняемой под руководством преподавателя, к деятельности, **организуемой самостоятельно**, к полной замене контроля со стороны преподавателя **самоконтролем**. Поэтому они должны содержать подробное описание рациональных приемов выполнения перечисленных видов деятельности, критериев оценки выполненных работ, а также рекомендации по эффективному использованию консультаций и по работе при подготовке и сдаче экзаменов. При написании указаний необходимо различать, кому они предназначаются: студентам – заочникам, которым нужно изучать самостоятельно все разделы курсы или студентам очной формы обучения, которые изучают отдельные темы. Также нужно различать, к какому циклу относится дисциплина.

Цели и задачи изучения дисциплины. Основные цели курса: формирование в сознании студентов ориентации на идеалы и ценности гуманизма и законности, создание нравственной обстановки нетерпимости коррупции, злоупотребления служебными полномочиями, сращивания власти и преступности, криминализации экономики, выработка убеждённости в объективной обоснованности и полезности права, преимуществ законопослушания,

формирование у студентов нравственной готовности брать на себя ответственность по отношению к обществу, защищать права человека.

Курс рассчитан на два семестра. Основными формами изучения данной дисциплины являются лекции, самостоятельная работа. Студенты готовят реферат. Общий курс завершается зачетом. При подготовке и проведении зачета продолжается освоение учебного материала, систематизируются и закрепляются ранее полученные знания.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Главное в самостоятельной (внеаудиторной) работе студентов - правильная организация – планирование, задаваемое тематическими планами и последовательностью изучения экономических дисциплин. Известно, что в процессе обучения в ВУЗе удельный вес самостоятельной работы достаточно велик. Поэтому для студента крайне важно овладеть её правильной методикой. Краткие рекомендации по тем видам самостоятельной работы, которые могут быть использованы при изучении данного курса. К таким видам относятся:

- ⇒ работа над лекционным материалом;
- ⇒ работа над учебными пособиями, монографиями, научной периодикой;
- ⇒ изучение и конспектирование нормативного материала;
- ⇒ подготовка к семинарам;
- ⇒ написание рефератов;
- ⇒ подготовка к зачету или экзамену.

Рассмотрим некоторые из них подробнее. Самостоятельная работа начинается до прихода студента на лекцию. Целесообразно использование «системы опережающего чтения», т.е. предварительного прочитывания лекционного материала, содержащегося в учебниках и учебных пособиях, закладывающего базу для более глубокого восприятия лекции. Работа над лекционным материалом включает два основных этапа: конспектирование лекций и последующую работу над лекционным материалом. Под

конспектированием подразумевают составление конспекта, т.е. краткого письменного изложения содержания чего-либо (устного выступления – речи, лекции, доклада и т.п. или письменного источника – документа, статьи, книги и т.п.).

Методика работы при конспектировании устных выступлений значительно отличается от методики работы при конспектировании письменных источников. Конспектируя письменные источники, студент имеет возможность неоднократно прочитать нужный отрывок текста, поразмыслить над ним, выделить основные мысли автора, кратко сформулировать их, а затем записать. При необходимости он может отметить и свое отношение к этой точке зрения. Слушая же лекцию, студент большую часть комплекса указанных выше работ должен откладывать на другое время, стремясь использовать каждую минуту на запись лекции, а не на ее осмысление – для этого уже не остается времени. Поэтому при конспектировании лекции рекомендуется на каждой странице отделять поля для последующих записей в дополнение к конспекту.

Записав лекцию или составив ее конспект, не следует оставлять работу над лекционным материалом до начала подготовки к зачету. Нужно проделать как можно раньше ту работу, которая сопровождает конспектирование письменных источников и которую не удалось сделать во время записи лекции: прочесть свои записи, расшифровав отдельные сокращения, проанализировать текст, установить логические связи между его элементами, в ряде случаев показать их графически, выделить главные мысли, отметить вопросы, требующие дополнительной обработки, в частности, консультации преподавателя. При работе над текстом лекции студенту необходимо обратить особое внимание на проблемные вопросы, поставленные преподавателем при чтении лекции, а также на его задания и рекомендации. Работая над текстом лекции, необходимо иметь под рукой справочные издания: словарь-справочник, энциклопедический экономический словарь, в которых можно найти объяснение многим встречающимся в тексте терминам, содержание которых студент представляет себе весьма туманно, хотя они ему и знакомы.

Свою специфику имеет работа с учебными пособиями, монографиями, периодикой. Перечень вопросов, подлежащих изучению, приведен в учебно-методическом комплексе по данной дисциплине. Не все эти вопросы будут достаточно полно раскрыты на лекциях. Отдельные вопросы будут освещены недостаточно полно или вообще не будут затронуты. Поэтому, проработав лекцию по конспекту, необходимо сравнить перечень поднятых в ней вопросов с тем перечнем, который приведен в указанном источнике по данной теме, и изучить ряд вопросов по учебным пособиям, дополняя при этом конспект лекций. Как видно из примерного тематического плана курса, на сессии будут прочитаны лекции не по всем вопросам курса. Часть тем будет вынесена на самостоятельное изучение студентами, прежде всего с помощью учебных пособий. Следует хорошо помнить, что работа с учебными пособиями не имеет ничего общего со сквозным пограничным чтением текста. Она должна быть направлена на поиски ответов на конкретно поставленные в программе вопросы или вопросы для подготовки к зачету. Работая с учебными пособиями, не следует забывать о справочных изданиях.

Все, сказанное выше, в равной степени относится и к работе в монографической литературе и научной периодикой. При работе над темами, которые вынесены на самостоятельное изучение, студент должен самостоятельно выделить наиболее важные, узловые проблемы, как это в других темах делалось преподавателем. Здесь не следует с целью экономии времени подходить к работе поверхностно, ибо в таком случае повышается опасность "утонуть" в обилии материала, упустить центральные проблемы. Результатом самостоятельной работы должно стать собственное самостоятельное представление студента об изученных вопросах.

Работа с периодикой и монографиями также не должна состоять из сквозного чтения или просмотра текста. Она должна включать вначале ознакомительное чтение, а затем поиск ответов на конкретные вопросы. Основная трудность для студентов заключается здесь в необходимости-усвоения, понимания и запоминания значительных объемов материала. Эту трудность, связанную,

прежде всего, с дефицитом времени, можно преодолеть путем усвоения интегрального алгоритма чтения.

Подготовка к семинарскому занятию требует, прежде всего, чтения рекомендуемых нормативных и монографических работ, их реферирования, подготовки докладов и сообщений. Особенно это актуально при использовании новых форм обучения: семинаров-конференций, коллоквиумов, деловых игр и т.п. В последнее время все большее распространение получают просмотры видеокассет с записью лекций преподавателя, использование иной аудиовизуальной техники.

В процессе организации самостоятельной работы большое значение имеют консультации с преподавателем, в ходе которых можно решить многие проблемы изучаемого курса, уяснить сложные вопросы. Беседа студента и преподавателя может дать многое - это простой прием получения знаний. Самостоятельная работа носит сугубо индивидуальный характер, однако вполне возможно и коллективное осмысление проблем науки.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО НАПИСАНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Контрольная работа (от латинского "докладывать", "сообщать") представляет собой доклад на определенную тему, включающий обзор соответствующих литературных и других источников или краткое изложение книги, статьи, исследования, а также доклад с таким изложением.

Таким образом, контрольная работа — это сокращенный пересказ содержания первичного документа (или его части) с основными фактическими сведениями и выводами.

Написание контрольной работы практикуется в учебном процессе вуза в целях приобретения студентом необходимой профессиональной подготовки, развития умения и навыков самостоятельного научного поиска: изучения литературы по выбранной теме, анализа различных источников и точек зрения, обобщения материала, выделения главного, формулирования выводов и т. п. С помощью контрольных работ студент глубже постигает наиболее сложные проблемы

курса, учиться лаконично излагать свои мысли, правильно оформлять работу, докладывать результаты своего труда. Подготовка контрольной работы способствует формированию правовой культуры у будущего специалиста, закреплению у него юридических знаний, развитию умения самостоятельно анализировать многообразные общественно-политические явления современности, вести полемику.

Процесс написания контрольной работы включает:

- выбор темы;
- подбор нормативных актов, специальной литературы и иных источников, их изучение;
- составление плана;
- написание текста работы и ее оформление;
- устное изложение контрольной работы.

Контрольные работы пишутся по наиболее актуальным темам. В них на основе тщательного анализа и обобщения научного материала сопоставляются различные взгляды авторов, и определяется собственная позиция студента с изложением соответствующих аргументов.

Темы контрольных работ должны охватывать и дискуссионные вопросы курса. Они призваны отражать передовые научные идеи, обобщать тенденции юридической практики, учитывая при этом изменения в текущем законодательстве. Студент при желании может сам предложить ту или иную тему, предварительно согласовав ее с научным руководителем.

Работу над контрольной работой следует начинать с общего ознакомления с темой (прочтение соответствующего раздела учебника, учебного пособия, конспектов лекций). После этого необходимо изучить нормативные акты, литературные и иные источники, рекомендованные преподавателем. Однако перечень источников не должен связывать инициативу студента. Он может использовать произведения, самостоятельно подобранные в результате изучения библиографии в библиотеке. Особенно внимательно необходимо следить за новой литературой по избранной проблематике, в том числе за

журнальными статьями. В процессе изучения литературы рекомендуется делать выписки, постепенно группируя и накапливая теоретический и практический материал. План контрольной работы должен быть составлен таким образом, чтобы он раскрывал название работы.

Контрольная работа, как правило, состоит из *введения*, в котором кратко обосновывается актуальность, научная и практическая значимость избранной темы, *основного материала*, содержащего суть проблемы и пути ее решения, и *заключения*, где формируются выводы, оценки, предложения.

Изложение материала должно быть кратким, точным, последовательным. Необходимо употреблять термины, свойственные науке конституционного права, избегать непривычных или двусмысленных понятий и категорий, сложных грамматических оборотов. Термины, отдельные слова и словосочетания допускается заменять принятыми текстовыми сокращениями, смысл которых ясен из контекста. Рекомендуется включать в контрольную работу схемы и таблицы, если они помогают раскрыть основное содержание проблемы и сокращают объем работы.

Работа может быть представлена к защите в рукописном или печатном виде. Ее объем должен составлять 10-15 страниц Roman, размер 14, интервал 1,5, поля 2,5 см со всех сторон.

На титульном листе студент указывает название института, полное наименование темы контрольной работы, свою фамилию и инициалы, а также ученую степень, звание, фамилию и инициалы научного руководителя, а в самом конце — дату написания работы и личную подпись.

Особое внимание следует уделить оформлению научно-справочного аппарата и прежде всего подстрочных сносок (внизу страницы, под чертой). Сноска должна быть полной: с указанием фамилии и инициалов автора, названия книги, места и года ее издания, страницы, с которой взята цитата или соответствующее положение. Для статей из журналов, сборников указывают фамилию и инициалы автора, название статьи, затем название журнала или сборника статей с указанием года издания и номера (или выпуска). При ссылке

на газетную статью кроме названия и года издания указывают дату. Оформляя нормативные источники, необходимо указывать полное и точное название нормативного акта, дату его принятия и редакции, а также изменений и дополнений. При этом обязательными являются название, год, номер и статья официального издания, где был опубликован нормативный акт. Текст полностью написанной и оформленной работы подлежит тщательной проверке. Ошибки и опiski как в тексте, так и в цитатах и в научно-справочном аппарате отрицательно сказываются на оценке.

Содержание контрольной работы студент докладывает на семинаре, кружке, научной конференции. Предварительно подготовив тезисы доклада, студент в течение 7—10 минут должен кратко изложить основные положения своей работы. После доклада автор отвечает на вопросы, затем выступают оппоненты, которые заранее познакомились с текстом реферата, и отмечают его сильные и слабые стороны. На основе обсуждения студенту выставляется соответствующая оценка.

Также контрольная работа является основным контрольным документом перед сдачей экзамена или зачета (является допуском к экзамену, зачету).

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫБОРУ ТЕМЫ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

В первом семестре в качестве промежуточного контроля выполняется контрольная работа. Контрольная работа выполняется студентом по конкретной теме. Номер темы выбирается по двум последним цифрам зачетной книжки по данным таблицы 1. Объем контрольной работы составляет 12-18 страниц школьной тетради или 15-20 листов печатного текста.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАЧЕТУ

Экзамен (зачёт) - важные этапы в учебном процессе, имеющие целью проверку знаний, выявление умений применять полученные знания к решению практических задач. Как подготовка к экзамену, так и сам экзамен - форма активизации и систематизации полученных знаний, их углубления и

закрепления. Подготовка к экзаменам для студентов, особенно заочной формы обучения, всегда осложняется дефицитом времени.

Как подготовиться к зачету

Возможно, в то время как Вы читаете этот раздел, Вы уже изучили значительную часть курса и получили оценки за реферат, поэтому Вы уже имеете какое-то представление о Ваших способностях отвечать на вопросы, поставленные дисциплиной.

Для зачета необходимо следующее: подготовительные вопросы; материалы курса; ваш реферат; ваши записи; ваш преподаватель; ваша учебная группа; учебные занятия.

Рекомендуем воспользоваться общими советами.

1. Используйте подготовительные вопросы. Это даст Вам верное представление о том, что нужно ожидать на зачете. Попрактикуйтесь в написании ответов на вопросы, стараясь уложиться в отведённое время, но при этом имейте под руками материалы курса, чтобы проверить Вашу память на относящиеся к делу идеи и концепции.

2. Используйте материалы курса. У Вас будут хорошие шансы сдать зачет успешно, если Вы используете материалы курса в Ваших ответах на вопросы. Просмотрите все книги. Сделайте свежие записи. Выпишите некоторые ключевые слова, имена, методы и повесьте на видном месте. Постарайтесь бегло просмотреть основные идеи курса, когда у Вас появится некоторое время для обдумывания. Найдите цели и выводы в каждом разделе - они обычно содержат основные результаты и составят основу для экзаменационных вопросов.

3. Прибегните к помощи Вашего преподавателя и других студентов Вашей группы.

4. Используйте лекции и учебные занятия для подготовки к зачету.

Преподаватели хотят проверить, насколько хорошо Вы понимаете содержание курса и можете ли Вы применить его в соответствующей ситуации. Воспользуйтесь множеством ссылок на идеи курса. Это продемонстрирует, что

Вы поняли и можете применять их. Если Вы сумеете придать значение всему перечисленному выше, то Вы должны сдать зачет. Но, ради себя самого прочтите вопрос, убедитесь, что Вы понимаете, о чём Вас спрашивают, и затем подготовьте свой ответ.

Как сдавать экзамены (зачеты)

Всё, что говорилось о КР, полностью применимо и к экзаменам, хотя метод написания Ваших ответов на вопросы задания не может быть тем же самым, что и в условиях экзамена. На экзамене Вы будете находиться в более напряжённых условиях, так как Вы будете ограничены во времени. И, возможно, Вы будете ощущать некоторую обеспокоенность, так как у Вас не будет материалов курса, которые могли бы Вам помочь. Давайте сначала рассмотрим, как справиться с чувством беспокойства, хотя такие ощущения вполне нормальны для подобных ситуаций. Однако Вы можете обратить их себе на пользу. Повышенная выработка адреналина в действительности может помочь Вам в успешном выполнении, но Вы не должны позволять Вашему беспокойству слишком сильно овладевать Вами и вводить Вас в состояние паники. Ниже приведены некоторые приемы, которые могут помочь Вам справиться со стрессом:

- ⇒ возьмите себя в руки, сделайте несколько глубоких вдохов, чтобы восстановить дыхание;
- ⇒ тщательно прочтите вопросы экзаменационного билета, так как, если Вы их неправильно поймёте, Вы можете потерять шанс на успешную сдачу экзамена;
- ⇒ медленно прочтите содержание вопросов, прежде чем решить, что делать дальше;
- ⇒ решите, как Вы распределите Ваше время;
- ⇒ точно определите, что требуется для ответа на вопрос, потому что маловероятно, что в ответе потребуется написать всё, что Вы знаете об этой проблеме. Неправильный ответ на вопрос является наиболее частой причиной неудач на экзамене;

⇒ положите в основу или "высветите" какие-либо ключевые слова из вопроса, которые будут действовать как указатели, для получения ответа, удовлетворяющего требованиям;

⇒ спланируйте и представьте Ваши ответы в таком же строгом виде, как Вы это делали в ваших КР, но не забывайте, что в итоге это должны быть более короткие ответы;

⇒ чтобы преодолеть свою нервозность и начать выполнение, Вы можете применить методы, которыми Вы пользовались при выполнении Ваших КР: припомните все идеи, начертите диаграммы или используйте любые из привычных Вам по выполнению КР способов. Сам факт перемещения ручки или карандаша по бумаге подвигнет Вас к действиям, обычно вслед за этим следует творческий процесс;

⇒ по мере развития Вашего ответа обратитесь вновь к вопросу и Вашему плану и проверьте, не уклонились ли Вы от первоначального направления;

⇒ держите рядом с собой часы, так как очень легко потратить чересчур много времени на более лёгкие вопросы, а Вы должны ответить на требуемое количество вопросов для успешной сдачи экзамена;

⇒ пишите разборчиво;

⇒ кратко объясняйте теорию/ концепцию, чтобы показать, что Вы понимаете их и можете применить их соответствующим образом к ситуации, описанной в вопросе;

⇒ и наконец, убедитесь, что Вы оставили достаточно времени на то, чтобы прочитать Ваш ответ и исправить любые очевидные ошибки прежде, чем кончится экзамен.

Хорошее планирование и разумный контроль ситуации обычно приводят к успеху на экзамене.

При неблагоприятном стечении обстоятельств, ведущем к провалу на экзамене, помните, что это ещё не конец света. Вы приобрели какую-то часть знаний, и это само по себе является удачей, так как Вы сможете применить их в Вашей

работе в дальнейшем. И обычно имеется второй шанс попытаться сдать экзамен позже.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО СИСТЕМЕ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ

Критерии оценки знаний при защите контрольной работы

«Зачет»: контрольная работа носит исследовательский характер, содержит анализ литературных данных, результаты обобщения практики, результаты экспериментальной части исследования, подтвержденные статистическими данными, логичное изложение материала, выводов и практических рекомендаций. Работа имеет положительные отзывы научного руководителя и рецензента. При защите студент показывает знания вопросов темы, свободно оперирует данными исследования, во время доклада использует иллюстративный материал, свободно отвечает на поставленные вопросы, вносит обоснованные предложения.

«Незачет»: контрольная работа не носит исследовательского характера, не имеет анализа литературных данных и изучения практики, не отвечает требованиям кафедры в отношении курсовых работ. В ней нет выводов или они носят общий характер, не вытекающий из материала курсовой работы. При защите студент затрудняется отвечать на поставленные по теме вопросы, не знает теории вопроса, при ответе допускает существенные ошибки, не используется иллюстративный материал.

Критерии оценки знаний при сдаче зачета

Зачет по дисциплине сдается в виде устных ответов на вопросы.

«зачтено» - последовательный, логически изложенный ответ. Допускаются незначительные недочёты в ответе студента как отсутствие самостоятельного вывода, речевые ошибки и др.

«не зачтено» - студент не может изложить содержание материала, не знает основных понятий дисциплины, не отвечает на дополнительные и наводящие вопросы преподавателя.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ОТВЕТА СТУДЕНТА НА ЭКЗАМЕНЕ ПРИ 100-БАЛЛЬНОЙ СИСТЕМЕ

Характеристика ответа	Оценка ECTS	Баллы в БРС	Оценка
Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний об объекте, проявляющаяся в свободном оперировании понятиями, умениями выделить существенные и несущественные его признаки, причинно-следственные связи. Знание об объекте демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Ответ формулируется в терминах науки, изложен литературным языком, логичен, доказателен, демонстрирует авторскую позицию студента.	A	100-96	5 (5+)
Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание об объекте демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Ответ изложен литературным языком в терминах науки. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа.	B	95-91	5
Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Ответ изложен литературным языком в терминах науки. В ответе допущены недочеты, исправленные студентом с помощью преподавателя.	C	90-86	4 4 (+)
Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить	C	85-81	4

существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен литературным языком в терминах науки. Могут быть допущены недочеты или незначительные ошибки, исправленные преподавателем.			
Дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен в терминах науки. Однако допущены незначительные ошибки или недочеты, исправленные студентом с помощью «наводящих» вопросов преподавателя.	D	80-76	4 4 (-)
Дан полный, но недостаточно последовательный ответ на поставленный вопрос, но при этом показано умение выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Ответ логичен и изложен в терминах науки. Могут быть допущены 1–2 ошибки в определении основных понятий, которые студент затрудняется исправить самостоятельно.	E	75-71	3 3 (+)
Дан недостаточно полный и недостаточно развернутый ответ. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены ошибки в раскрытии понятий, употреблении терминов. Студент не способен самостоятельно выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Студент может конкретизировать обобщенные знания, доказав на примерах их основные положения только с помощью преподавателя. Речевое оформление требует поправок, коррекции.	E	70-66	3
Дан неполный ответ, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, теорий, явлений, вследствие непонимания студентом их существенных и несущественных признаков и связей. В ответе отсутствуют выводы. Умение	E	65-61	3 3 (-)

раскрыть конкретные проявления обобщенных знаний не показано. Речевое оформление требует поправок, коррекции.			
Дан неполный ответ, представляющий собой разрозненные знания по теме вопроса с существенными ошибками в определениях. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь данного понятия, теории, явления с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента не только на поставленный вопрос, но и на другие вопросы дисциплины.	F _x	60-41	2
Не получены ответы по базовым вопросам дисциплины.	F	40-0	2

**КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ЗА СЕМЕСТР
(для всех дисциплин с нижеперечисленным контролем)**

Вид контроля	Оценка (в баллах)	
	максимум	минимум
Контрольная работа, реферат	20	10
Зачет, зачет с оценкой, экзамен	80	50
ИТОГО ЗА ДИСЦИПЛИНУ	100	60

Перевод среднего балла в 100-балльную систему

Средний балл по 5-балльной системе	Балл по 100-балльной системе	Средний балл по 5-балльной системе	Балл по 100-балльной системе	Средний балл по 5-балльной системе	Балл по 100-балльной системе
5.0	100	4.0	81-82	2,9	57-60
4.9	98-99	3.9	80	2,8	53-56
4.8	96-97	3.8	79	2,7	49-52
4.7	94-95	3.7	78	2,6	45-48
4.6	92-93	3.6	77	2,5	41-44
4.5	91	3.5	76	2,4	36-40
4.4	89-90	3.4	73-74-75	2,3	31-35
4.3	87-88	3.3	70-71-72	2,2	21-30
4.2	85-86	3.2	67-68-69	2,1	11-20
4.1	83-84	3.1	64-65-66	2,0	0-10
		3.0	61-62-63		

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

ТЕМАТИКА КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ К ЗАЧЕТУ ПО ЖИЛИЩНОМУ ПРАВУ

1. Жилищная политика в России: прошлое и будущее.
2. Конституционное право граждан на жилище.
3. Жилищные отношения как предмет регулирования жилищного права.
4. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, виды.
5. Субъекты жилищных правоотношений.
6. Объекты жилищных правоотношений.
7. Содержание жилищных правоотношений.
8. Основания возникновения жилищных правоотношений.
9. Изменение жилищного правоотношения.
10. Жилое помещение как объект жилищного права.
11. Понятие и классификация жилищных фондов.
12. Управление жилищным фондом.
13. Перевод жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.
14. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
15. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
16. Договор социального найма жилого помещения.
17. Правовое регулирование обмена жилых помещений.
18. Договор поднайма жилого помещения.
19. Право нанимателя на вселение временных жильцов.
20. Изменение договора социального найма.
21. Прекращение и расторжение договора социального найма.
22. Основания и порядок выселения нанимателей из жилых помещений.
23. Понятие и виды специализированных жилых помещений.
24. Предоставление и пользование специализированными жилыми помещениями.

25. Договор найма специализированного жилого помещения.
26. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.
27. Правовой режим общежитий.
28. Правовой режим служебных жилых помещений.
29. Правовой режим жилых помещений маневренного фонда.
30. Правовой режим жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.
31. Правовой режим жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.
32. Правовой режим жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.
33. Договор коммерческого найма жилых помещений.
34. Расторжение договора коммерческого найма.
35. Приватизация жилищного фонда.
36. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.
37. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
38. Жилищные накопительные кооперативы.
39. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение.
40. Право общей собственности на жилые помещения.
41. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.
42. Защита права собственности на жилые помещения.
43. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
44. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
45. Товарищество собственников жилья.
46. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.
47. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
48. Управление многоквартирными домами по жилищному законодательству.

49. Договоры, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений.
50. Договоры, направленные на передачу жилых помещений в пользование.
51. Договор купли-продажи жилых помещений.
52. Договор мены жилыми помещениями.
53. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением.
54. Договор дарения жилого помещения.
55. Особенности сделок с долями в праве общей собственности на жилое помещение и с жилыми помещениями, принадлежащими на праве общей собственности.
56. Ипотечное кредитование в Российской Федерации.
57. Договор об ипотеке жилого помещения по российскому законодательству.
58. Особенности ипотеки для военнослужащих.
59. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
60. Наследование жилых помещений.
61. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.
62. Правовое регулирование обеспечения жилыми помещениями военнослужащих.
63. Страхование жилых помещений.
64. Государственные жилищные сертификаты.
65. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
66. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Понятие и предмет жилищного права. Место жилищного права в системе права.
2. Методы и принципы жилищного права.
3. Понятие жилищного законодательства. Его система.
4. Понятие и виды источников жилищного права.
5. Действие жилищного законодательства в пространстве, во времени и по кругу лиц.

6. Применение жилищного законодательства по аналогии (аналогия закона и аналогия права).
7. Понятие жилищного правоотношения. Субъекты, объекты и содержание жилищных правоотношений. Виды жилищных правоотношений.
8. Основания возникновения жилищных правоотношений.
9. Понятие жилищного фонда. Классификация жилищных фондов, ее юридическое значение.
10. Жилые помещения (понятие, признаки, назначение). Виды жилых помещений.
11. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (условия перевода, порядок перевода).
12. Переустройство и перепланировка жилого помещения (понятие переустройства и перепланировки, порядок проведения переустройства и (или) перепланировки).
13. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения.
14. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником (перечень членов семьи собственника жилого помещения, их права и обязанности, правовое положение бывших членов семьи собственника).
15. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
16. Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.
17. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
18. Учет граждан, нуждающихся в получении жилых помещений по договору социального найма. Снятие с учета.
19. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

20. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире по договору социального найма.
21. Договор социального найма: понятие, стороны, предмет, форма.
22. Стороны договора социального найма. Правовое положение члена семьи нанимателя.
23. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Ответственность сторон.
24. Право нанимателя на вселение других граждан в качестве членов своей семьи.
25. Замена и обмен жилого помещения нанимателем по договору социального найма.
26. Случаи, когда обмен не возможен. Признание обмена недействительным.
27. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.
28. Право нанимателя на вселение временных жильцов.
29. Изменение договора социального найма.
30. Прекращение и расторжение договора социального найма.
31. Выселение из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением нанимателю другого благоустроенного жилого помещения.
32. Выселение из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением другого жилого помещения. Выселение без предоставления другого жилого помещения.
33. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения, правовое значение данных норм.
34. Понятие и виды специализированных жилых помещений. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений.
35. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, стороны, срок, порядок заключения, форма.

36. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.
37. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
38. Пользование жилыми помещениями в общежитиях.
39. Пользование служебными жилыми помещениями.
40. Договор коммерческого жилищного найма: понятие, стороны, форма.
Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма.
41. Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок, последствия расторжения договора.
42. Организация и деятельность ЖК и ЖСК.
43. Правовое положение членов ЖК и ЖСК. Права и обязанности члена ЖК и ЖСК.
44. Прекращение членства в ЖК и ЖСК.
45. Приобретение гражданами жилых помещений в домах накопительных кооперативов.
46. Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности.
47. Понятие и принципы приватизация жилых помещений.
48. Порядок передачи жилья в собственность граждан. Договор передачи жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации.
49. Порядок оплаты жилья и коммунальных услуг. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.
50. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

ДИДАКТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ КОНТРОЛЯ
(САМОКОНТРОЛЯ) УСВОЕНИЯ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА ПО
ДИСЦИПЛИНЕ

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «Жилищное право»

Оценка «5» выставляется за 80-100 % правильных ответов.

Оценка «4» - 60-79 % правильных ответов

Оценка «3»- 40-59 % правильных ответов.

Оценка «2» - 39% и ниже.

Теоретико-методическое задание заключается в ответах на тестовые вопросы.

2. Порядок выполнения задания

2.1. Юноши и девушки выполняют задание в разных сменах или вместе.

2.2. Участники обеспечиваются всем необходимым для выполнения задания: авторучкой, вопросником, бланком ответов.

2.3. Использование мобильных телефонов и других средств связи, а также общение между участниками во время выполнения задания не разрешается.

2.4. Нарушение п. 2.3. штрафуются снижением оценки на **1** балл за каждое замечание.

3. Программа испытаний

Участники отвечают на вопросы тестового задания.

Предлагаемые вопросы разработаны на основе:

1. Актуальные проблемы жилищного права/Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. Аюшева С.Д. Особенности обращения взыскания на заложенные жилые помещения//Законодательство. 2005. N 1.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2000. Гл. XXII.
4. Гражданское право: Учебник: В 2 ч./Под общ. ред. Калпина А.Г. М., 1999. Ч. 2. С. 158-178.
5. Гражданское право: Учебник: В 2 ч./Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 1997. Ч. 2. С. 198-291.
6. Гражданское право России: Курс лекций. Часть вторая. Обязательственное право/Отв. ред. О.Н. Садилов. М., 1997. С. 253-288.
7. Гражданское право: Учебник: В 2 т. 2-е изд./Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2004. Т. 2. Полутом 1. С. 430-500.
8. Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ//Хозяйство и право. 2005. N 6.

9. Казакова А., Вилесова О. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им//Приложение N 4 к журналу "Хозяйство и право". М., 2005.
10. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. О.А. Городова. М., 2005.
11. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М., 2002.
12. Крашенинников П.В. Жилищное право. 2-е изд. М., 2001.
13. Кудашкин А.В. Жилищное обеспечение военнослужащих, граждан, уволенных военной службы, и членов их семей. М., 2005.
14. Кудашкин А.В. Конституционное право граждан на жилище и его реализация в жилищном законодательстве//Право и управление. XXI век. 2005. N 1.
15. Кудашкин А.В. Жилищное законодательство новое, проблемы старые//Право в Вооруженных Силах. 2005. N 8.
16. Кудашкин А.В. Актуальные проблемы жилищного обеспечения военнослужащих//Актуальные вопросы жилищного обеспечения военнослужащих: Российский военно-правовой сборник. 2005. N 4.
17. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему//Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. М., 2000. С. 236-275.
18. Потяркин Д.Е. Особенности купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в городе Москве//Журнал российского права. 2005. N 2.
19. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан в России. Комментарий законодательства и практики с приложением федеральных законов и иных нормативных правовых актов и документов. М., 2001.
20. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М., 2004.

21. Тихомирова Л.В. Новые правила оплаты жилья в Российской Федерации. М., 2005.
22. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. М., 2001.
23. Малышева Е.Ю. Введение в курс жилищного права. Общие положения жилищного права: Лекция. – Н. Новгород: НКИ, 2000.
24. Приписнова А.Ю. Кондоминиум и способы управления им: Лекция. – Н.Новгород: НКИ, 2001.
25. Толстой Ю.К. Жилищное право. Глава 34 учебника Гражданское право. Том 2. Издание второе, переработанное и дополненное/ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «Проспект», 1999.
26. Защита жилищных прав граждан/ Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. Составитель – П.И. Седугин. М.: ЗАО «Бизнес-школа» Интел-Синтез», 2000.
27. Жилье. Нормативные акты и их применение: Законодательство. Судебная практика./ Составители М.В. Кузнецов, С.Д. Олейник, Д.А. Шишкин. – М., 2001.
28. Жилищное законодательство России/ Сборник нормативных документов с комментариями. Составитель – Д.В. Примаков М.: «Бизнес-Информ», 2001.
29. Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов 2-е изд., переработанное и дополненное с предисловием П.В. Крашенинникова. – М.: Издательство НОРМА, 2001.
30. Жилищно-коммунальная сфера: права и льготы граждан: нормативные документы, комментарии специалистов // Библиотечка «Российской газеты» 2000. №7.
31. Ипотечное кредитование: нормативные документы, комментарии специалистов // Библиотечка «Российской газеты» 2000. № 8.

Тестовые задания

1. Жилищное законодательство является:

- А) предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ;
- Б) предметом ведения Российской Федерации;
- В) предметом ведения Российской Федерации и только в вопросах распределения жилья;
- Г) правильного ответа нет.

2. Жилой дом:

- А) постройка, предназначенная для проживания людей и отвечающая соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям;
- Б) объект, имеющий свои признаки; является объектом договора найма жилого помещения;
- В) завершенная постройка жилого дома, в котором имеются только жилые помещения;
- Г) правильного ответа нет.

3. Квартира:

- А) жилая площадь, предназначенная и используемая для проживания; имеет отдельный выход на улицу, во двор, на лестничную клетку или в общий коридор и отдельную кухню;
- Б) отдельное помещение, приспособленное для проживания граждан;
- В) помещения, где проживают граждане и входящие в состав жилищного фонда;
- Г) правильного ответа нет.

4. Право на получение жилья по договору социального найма имеют:

- А) все граждане;
- Б) граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий;
- В) малоимущие и иные указанные в законе граждане;
- Г) малоимущие, нуждающиеся в жилых помещениях граждане.

5. Норма жилой площади составляет:

- А) 10 кв. м на одного человека;
- Б) может устанавливаться органом власти субъектов РФ;
- В) 12 кв. м на одного человека;
- Г) правильного ответа нет.

6. Основанием возникновения права на жилое помещение по договору социального найма является:

- А) выданный ордер;
- Б) сложный юридический состав: ордер, решение компетентного органа и заключенный договор социального найма;
- В) только заключенный договор;
- Г) правильного ответа нет.

7. Какое из указанных помещений может быть самостоятельным предметом договора социального найма:

- А) смежная комната в квартире;
- Б) подсобное помещение в жилом доме;
- В) комната в коммунальной квартире;
- Г) правильного ответа нет.

8. Членами семьи нанимателя являются:

- А) только близкие родственники (дети, супруг, родители), независимо от совместного проживания;
- Б) все лица, которые зарегистрированы вместе с нанимателем;
- В) дети, родители, супруги и иные лица, которые проживают совместно с нанимателем и ведут общее хозяйство;
- Г) любые иждивенцы нанимателя.

9. В состав жилищного фонда включаются:

- А) все жилые помещения независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, «пригодные для проживания»;
- Б) только жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания;

В) все жилые помещения, используемые для проживания;

Г) правильного ответа нет.

10. Частный жилищный фонд:

А) совокупность жилых домов, находящихся в собственности граждан, а также в собственности юридических лиц, созданных в качестве собственников;

Б) индивидуальные жилые дома;

В) квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, а также квартиры, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

Г) все вышеуказанное включается в частный жилищный фонд.

11. Дополнительная жилая площадь предоставляется:

А) в виде отдельной комнаты;

Б) в размере 12 кв. м.;

В) в настоящее время не предоставляется;

Г) в размере, предусмотренном специальным законодательством о жилищных правах отдельных категорий граждан.

12. Договор социального найма не может быть заключен более чем на:

А) на 5 лет;

Б) на 1 год;

В) на 10 лет;

Г) правильного ответа нет.

13. Способы реализации права граждан на жилье являются:

А) предоставление жилых помещений по договору найма;

Б) предоставление жилых помещений в жилищно-строительных кооперативах;

В) приобретение жилой площади по договору купли-продажи;

Г) все ответы верны.

14. Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующими гражданами:

А) в течение 6 месяцев;

- Б) на время призыва на военную службу;
- В) при осуждении к лишению свободы;
- Г) во всех перечисленных выше случаях.

1. Переустройство и перепланировка жилого помещения проводится:

- А) с согласия совершеннолетних членов семьи;
- Б) по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения;
- В) верно А и Б;
- Г) неверно А и Б.

2. Основаниями выселения без предоставления жилого помещения являются:

- А) использование жилого помещения не по назначению;
- Б) лишение родительских прав;
- В) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- Г) во всех вышеуказанных случаях.

3. Временные жильцы могут быть вселены в жилое помещение на срок:

- А) до 6 месяцев;
- Б) до 3 месяцев;
- В) до 1 месяца;
- Г) правильного ответа нет.

4. Может ли договор социального найма быть расторгнут по инициативе наймодателя без обращения в суд:

- А) нет;
- Б) да;
- В) да, с уведомлением нанимателя об этом за 2 месяца;
- Г) да, с уведомлением нанимателя об этом за 3 месяца;

5. Служебное жилое помещение предоставляется:

- А) гражданам, в связи с характером их трудовых отношений с государственным унитарным предприятием;

- Б) всем гражданам, работающим на данном предприятии в порядке очереди;
- В) гражданам, проработавшим на данном предприятии не менее 10 лет;
- Г) правильного ответа нет.

6. Жилая площадь в общежитии предоставляется в размере:

- А) не менее 10 кв. м на одного человека;
- Б) в виде изолированной комнаты не менее 12 кв. м;
- В) не менее 6 кв. м на одного человека;
- Г) правильного ответа нет.

7. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления других жилых помещений:

- А) пенсионеры по старости;
- Б) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение и который умер;
- В) инвалиды 1 и 2 групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья;
- Г) все указанные выше граждане.

8. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- А) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;
- Б) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;
- В) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- Г) все ответы верны.

9. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается:

- А) органом государственной власти;

- Б) собственниками помещений на общем собрании;
- В) строительной организацией, построившей жилой дом;
- Г) любым из вышеназванных.

10. Товарищество собственников жилья считается созданным:

- А) с момента его государственной регистрации;
- Б) с момента подписания протокола заседания всеми домовладельцами, на котором принято решение о его создании;
- В) с момента принятия его Устава;
- Г) с момента регистрации Устава.

11. Член жилищного кооператива становится собственником жилого помещения с момента:

- А) вступления в члены жилищного кооператива;
- Б) полной уплаты паевого взноса;
- В) по истечению года с момента вступления в члены кооператива;
- Г) правильного ответа нет.

26. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- А) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;
- Б) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- В) использования жилого помещения не по назначению;
- Г) все ответы верны.

27. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилого помещения по договору социального найма включает в себя:

- А) плату за наем;
- Б) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- В) плату за коммунальные услуги;
- Г) все вышеуказанное.

28. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- А) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- Б) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- В) плату за коммунальные услуги;
- Г) все вышеуказанное.

29. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

- А) непосредственное управление собственниками;
- Б) управление товариществом собственников жилья;
- В) управление управляющей организацией;
- Г) все ответы верны.

30. Укажите неверное утверждение в отношении определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

- А) доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади занимаемого им помещения;
- Б) доля в праве общей собственности следует судьбе права собственности на занимаемое помещение;
- В) собственник вправе осуществить выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- Г) собственник не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности отдельно от права собственности на занимаемое помещение.

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА /практическая часть/

ТЕМАТИКА КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ ПО КУРСУ

1. Жилищная политика в России: прошлое и будущее.

Практическая часть.

Гр. Соловьев, проживающий с женой и двумя детьми в г. Тюмени, ул. Ленина, 15. кв. 6, в 1-комнатной квартире площадью 24 кв. м, обратился в жилищный комитет по месту жительства с заявлением о постановке на учет с целью

улучшения жилищных условий в муниципальном доме. Из членов семьи работал только Соловьев. Его заработная плата 5000 руб. в месяц.

Гарантирует ли Конституция РФ право Соловьева на получение новой жилой площади? О каких способах реализации права на жилище говорится в Конституции РФ? Какие из этих способов вы могли бы порекомендовать семье Соловьевых?

2. Конституционное право граждан на жилище.

Практическая часть.

В местную администрацию обратилась В. Марголина, которая состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и попросила разъяснить, какие права на получение жилой площади она имеет и как можно ускорить этот процесс. При этом пояснила, что готова вложить собственные средства в приобретение жилья, если государство предоставит ей определенные льготы или субсидии, как очереднику. В связи с тем, что она с мужем и ребенком проживает в однокомнатной квартире (жилая площадь 15 кв. м) в доме жилищно-строительного кооператива, ее интересует также вопрос о возможности улучшения жилищных условий за счет освобождающихся в кооперативе квартир.

Какое разъяснение должен дать юрист?

3. Жилищные отношения как предмет регулирования жилищного права.

Практическая часть.

Гр. Коробейников, занимавший 1-комнатную неприватизированную квартиру, умер, не оставив завещания. Через месяц после его смерти ордер на его квартиру выдан Ильиной, 70-летней москвичке, проживавшей в коммунальной квартире.

Спустя месяц после получения ордера и регистрации по новому месту жительства Ильина З. П. приватизировала квартиру. После этого она получила

повестку с вызовом в суд, где узнала, что право на жилплощадь оспаривает дочь умершего Коробейникова А. С.

Какие нормативно-правовые акты следует использовать для решения этого спора? Кто из сторон имеет право на освободившуюся квартиру?

4. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, виды.

Практическая часть.

1. Гр. Краснов, проживающий по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина 12, кв. 14, находился в квартире в 19.00 часов. В это время к нему позвонили и потребовали открыть дверь. Звонивший сообщил, что он работник милиции и пришел проверить, встали ли проживающие в данной квартире на регистрационный учет.

Однако Краснов отказался открыть дверь, мотивируя свое решение тем, что жилище является неприкосновенным.

Правильно ли поступил Краснов? Обоснуйте мнение, перечислив нормативные акты, гарантирующие неприкосновенность жилища.

5. Субъекты жилищных правоотношений.

Практическая часть.

ООО «Жилье гражданам» построило 10 мансардных жилых домов в г. Серпухов Московской области на берегу р. Оки. Дома в установленном порядке зарегистрированы как жилые и оснащены разнообразными теплоэнергетическими устройствами, автоматическими средствами управления и эксплуатации, широкой сетью коммуникаций, сантехническим, противопожарным и другим инженерным оборудованием.

Квартиры в этих домах предоставлены работникам местной администрации.

К какому виду жилищного фонда относятся построенные дома? Каков правовой режим данных жилых помещений? Могут ли проживать в этих домах работники местной администрации или в этих домах должны жить

только работники ООО? Как должны быть оформлены отношения между жильцами и застройщиками?

6. Объекты жилищных правоотношений.

Практическая часть.

Гр. Потапов являлся нанимателем жилого помещения. В связи с устаревшей планировкой квартиры отдельные комнаты были затемнены, воздух был влажным. Потапов самостоятельно произвел перепланировку квартиры, чем существенно улучшил качество предоставленного помещения. Однако к нему были предъявлены претензии со стороны предприятия по эксплуатации жилья о незаконном производстве перепланировки с требованием вернуть планировку квартиры к ее первоначальному состоянию.

Каков порядок проведения перепланировки и переоборудования? Как должно быть оформлено разрешение на проведение работ по перепланировке квартиры?

7. Содержание жилищных правоотношений.

Практическая часть.

Члены дачно-строительного кооператива «Прометей» на общем собрании решили нанять сторожа с целью охраны недостроенных дачных домиков и завозимых кооперативом строительных материалов от расхищения и предоставить ему в пользование щитовой домик, находящийся на территории ДСК, который прежде планировалось использовать для проведения заседаний правления кооператива. Позднее было принято решение об утеплении дома за счет средств ДСК с тем, чтобы сторож мог проживать в нем и зимой.

Через несколько лет сторож заболел и уволился, так как не мог выполнять свои обязанности. Правление кооператива предложило ему освободить предоставленное помещение. Сторож отказался, ссылаясь на то, что другого жилья для проживания не имеет и является инвалидом Отечественной войны. Сторож считал, что ДСК должен обеспечить его другим жильем, пригодным

для постоянного проживания. Правление указывало на то, что никакой жилой площадью кооператив не располагает, а строить для сторожа дом за счет средств кооператива не собирается, так как ДСК является потребительским кооперативом и строит дачи только для своих членов. Правление предъявило к сторожу иск о выселении.

Решите дело.

8. Основания возникновения жилищных правоотношений.

Практическая часть.

Юшечкин, наниматель 4-комнатной приватизированной квартиры, решил провести переоборудование двух комнат с целью использования их в качестве офиса общества с ограниченной ответственностью, одним из руководителей которого он был, и адрес квартиры зарегистрировать как юридический адрес ООО. Собственник квартиры Цуканов (наймодатель) выдал Юшечкину письменное разрешение на такое переоборудование, но обусловил это значительным повышением наемной платы. Когда работы по переоборудованию начались, неожиданно приехал сын Цуканова Олег, который во время принятия отцом решения о согласии на переустройство находился в заграничной командировке и ничего не знал о действиях отца. Олег потребовал восстановления прежнего состояния квартиры, поскольку он, как участник договора о приватизации, имеет наряду с отцом долю в праве собственности на нее и в связи с вступлением в брак намерен выделить свою долю в натуре.

Поскольку Цуканов-отец решительно не согласился с требованием сына, Олег обратился в суд с иском о признании действий отца противоречащими закону и о выделении ему доли в праве собственности на квартиру в натуре.

Решите дело.

9. Изменение жилищного правоотношения.

Практическая часть.

Гр. Судолапов купил в 2003 г. квартиру, в которой в дальнейшем стал проживать с женой и двумя детьми. Но вскоре он пропал и в течение года находился в розыске.

Жена Судолапова обратилась в юридическую консультацию с вопросом о своих правах на эту квартиру, так как, по ее мнению, муж может не вернуться, а она беспокоится, сможет ли она дальше проживать в оформленной на него квартире.

Какой ответ должна дать юридическая консультация жене Судолапова?

10. Жилое помещение как объект жилищного права.

Практическая часть.

Гр. Зарубин проживает в 1-комнатной квартире 3-этажного муниципального дома. Возраст дома 35 лет. Все сантехническое оборудование, водопроводные трубы и отопление требуют замены. Обои выгорели, потолок местами обвалился и весь грязный.

Какие работы по ремонту квартиры должен оплатить Зарубин, а какие должны проводиться за счет жилищно-эксплуатационной организации?

11. Понятие и классификация жилищных фондов.

Практическая часть.

Семья Гавриловых из трех человек занимает комнату 16 кв. м, другую комнату размером 12 кв. м занимали Скворцов и Ерофеева. Последние в зарегистрированном браке не состояли, но проживали совместно на этой площади более семи лет.

После смерти Скворцова ордер на его комнату был выдан Ерофеевой. Гавриловы считали, что освободившаяся комната должна быть предоставлена их семье, поэтому предъявили иск о признании ордера недействительным. В

исковом заявлении указывалось, что Ерофеева состоит в зарегистрированном браке с Ерофеевым и прописана в 3-х комнатной квартире площадью 40 кв. м, где проживают ее муж и его родители.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований Гавриловых. Они обратились с кассационной жалобой.

Какое решение должен вынести суд кассационной инстанции?

12. Управление жилищным фондом.

Практическая часть.

Валентинова состояла на учете в психоневрологическом диспансере и проживала в комнате 14 кв. м в 2-х комнатной коммунальной квартире.

За месяц до смерти она совершила обмен жилплощади со своей сестрой, в результате чего вселилась в 2-х комнатную квартиру к племяннику о признании обмена недействительным, считая при этом, что комната 14 кв. м должна быть передана в их пользование.

Какое разъяснение должен дать прокурор?

13. Перевод жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Практическая часть.

В трехкомнатной коммунальной квартире комнату 15 кв. м занимала Фигурнова, комнату 12 кв. м – Ершов и комнату 20 кв. м – Смирнова. В январе Смирнова обменяла свою комнату на комнату 14 кв. м в двухкомнатной квартире в другом районе города. На основании обменного ордера в 20-метровую комнату прописалась семья Комисаровых, состоящая из 3-х человек. В июне того же года умер Ершов, и ордер на освободившееся жилое помещение в августе получила семья Комисарова.

Фигурнова в октябре предъявила иск в суд о признании ордера на освободившееся жилое помещение недействительным и о предоставлении ей этого помещения на том основании, что она, как инвалид, имеет право на дополнительную площадь, является блокадницей и состоит на учете.

В исковом заявлении Фигурнова также указывала, что хотя Комисаровы и зарегистрированы в комнате 20 кв. м, однако никогда там не проживали. Комнатой по-прежнему пользуется Смирнова. Никто из членов семьи Комисаровых в квартире не появлялся, что подтверждается свидетельскими показаниями соседей по лестничной площадке.

Какое решение должен вынести суд?

14. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Практическая часть.

Занимающий комнату в коммунальной квартире Телегин систематически пьянствовал, устраивал дебоши, не участвовал в уборке мест общего пользования. Соседи по квартире, а также жильцы нескольких других квартир, которые Телегин залил водой, предъявили к нему иск о выселении за невозможностью совместного проживания. В ходе рассмотрения дела истцы изменили свои исковые требования и согласились на обмен Телегиным занимаемой им комнаты. Телегин представил суду вариант обмена. Однако в дело вступили жильцы квартиры, в которую Телегин должен въехать по обмену. Они заявили, что категорически возражают против вселения в их квартиру пьяницы и дебошира, от которого другие хотят избавиться.

Решите дело.

15. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Практическая часть.

Супруги Семеновы лишены родительских прав в отношении двух несовершеннолетних детей. Поскольку их совместное проживание с детьми признано невозможным, одновременно суд выселил Семеновых без предоставления другого помещения. Семеновы считают решение суда об их выселении без предоставления другого жилого помещения неправильным, так как другой жилой площади не имеют. Кроме того, их дети не остаются

проживать в прежнем жилом помещении, а направляются в детское учреждение, и, следовательно, площадь окажется свободной.

По указанным основаниям Семеновы обратились с кассационной жалобой на решение народного суда, в которой просили отказать в иске об их выселении из прежнего жилого помещения.

Какое решение должен вынести вышестоящий суд?

16. Договор социального найма жилого помещения.

Практическая часть.

К Никишину, который проживал с женой в нанимаемой им трехкомнатной квартире в доме, принадлежащем фирме «Домострой», неожиданно приехал из Приморского края его дальний родственник Пузырьков и попросил разрешения пожить у него четыре месяца, а «в знак благодарности» предложил привезенные им изделия из меха, а также несколько баночек икры. Никишин принял все это и выделил Пузырькову небольшую комнату. От предложенных Пузырьковым денег Никишин отказался. Поселившийся в квартире жилец скоро стал сильно беспокоить Никишина и его жену. К нему приходили какие-то люди, с которыми он пьянствовал, шумел, вел себя бесцеремонно. Через два месяца жена Никишина потребовала, чтобы Пузырьков освободил квартиру. Пузырьков отказался, сославшись на заключенный им с Никишиным договор поднайма и внесенную им плату в виде изделий из меха и икры. Пузырьков обратил внимание на то, что он вправе проживать 4 месяца. По окончании этого срока он обещает уехать. Тем не менее, жена Никишина предъявила в суде иск о немедленном выселении Пузырькова как временного жильца.

Решите дело.

17. Правовое регулирование обмена жилых помещений.

Практическая часть.

Гр. Павлову как плотнику РЭУ предоставлена комната в 2-х комнатной квартире. Эта комната решением местной администрации отнесена к

служебной. Павлов прописался и вселился в это жилое помещение вместе с женой и ребенком. Через два года Павлов перешел на работу в другое РЭУ, потребовав у них выделения для себя служебной жилой площади. В прежней комнате остались проживать жена, с которой Павлов к этому времени оформил развод, и ребенок.

По месту прежней работы от Павлова потребовали немедленного освобождения служебной жилой площади и выселения всей семьи. При этом делалась ссылка, что служебная жилая площадь предоставляется только работникам данного предприятия, а жена Павлова в трудовых отношениях с РЭУ не состоит.

Каковы особенности правового положения служебной жилой площади? Обоснованы ли требования о выселении жены и ребенка Павлова?

18. Договор поднайма жилого помещения.

Практическая часть.

Супруги Иволгины, занимающие комнату площадью 24 кв. м, и Ковалева, проживающая в двухкомнатной квартире в другом доме, решили произвести между собой обмен жилых помещений, но владелец домов – Управление Октябрьской железной дороги – в обмене им отказал, мотивируя тем. Что жилое помещение, в котором проживают Иволгины, находится в общежитии.

Ковалева и Иволгины обратились в народный суд с иском к владельцу дома об устранении препятствий в производстве обмена занимаемых ими жилых помещений. В судебном заседании ответчик пояснил, что ордер, в котором жилое помещение характеризуется как комната в коммунальной квартире, был выдан ошибочно при массовом заселении построенного дома и представил копию списка предоставления жилой площади работникам предприятия, в котором указывалось, что Иволгиной с семьей предоставлялась комната с общей кухней, и в тексте было допечатано, что предоставляемое жилое помещение – общежитие.

Суд в иске отказал, исходя из того, что комната, занимаемая Иволгиными, находится в общежитии, и поэтому истцы не имеют права на обмен жилой площади.

В кассационной жалобе Иволгины ссылались на то, что суд не учел имеющиеся в материалах дела данные, свидетельствующие о том, что комната была предоставлена им в порядке обеспечения жилым помещением лиц, состоящих в списках очередников на получение жилья. В деле имеется заявление Иволгиной на заместителя директора Управления с положительной резолюцией, в котором она просила предоставить ей комнату с общей кухней до получения квартиры.

По решению местной администрации Иволгиной в 1992 году был выдан ордер, в котором указано, что истице предоставлена комната в коммунальной квартире размером 24 кв. м.

В кассационной жалобе истица указывала, что на основании ордера с нею был заключен договор, ей была выдана домоуправлением расчетная книжка на оплату квартиры и коммунальных услуг, другие жильцы дома также имеют ордера на комнаты.

Какое решение должен вынести суд по кассационной жалобе? Какие особенности правового статуса общежития?

19. Право нанимателя на вселение временных жильцов.

Практическая часть.

Большакову, как работнику милиции, в 1985 году была предоставлена комната размером 17 кв. м в 2-х комнатной квартире. Он вселился на основании служебного ордера и прописал жену, а затем двоих детей 1987 и 1989 гг. рождения. В 1993 году он был уволен из органов милиции по собственному желанию.

Соседнюю 13- метровую комнату до 1992 года занимали Григорьевы на основании договора найма. В 1992 году они освободили эту комнату в связи с

получением отдельной квартиры. Комната 13 кв. м решением администрации была включена в разряд служебных и предоставлена на основании служебного ордера Сердюковой, которая освободила ее в 1997 г.

Большаков в 1992 и 1998 гг. обращался в администрацию с просьбой об исключении занимаемого его семьей жилого помещения из числа служебных, но дважды получал отказ.

В 2004 г. служебный ордер на комнату 13 кв. м получила Чернова. Большаков обратился в суд с заявлением о признании ордера недействительным и о предоставлении ему освободившегося жилого помещения.

Какое решение вынесет суд? Какие доводы могут быть положены в основу решения по данному делу? Назовите особенности правового режима служебных жилых помещений.

20. Изменение договора социального найма.

Практическая часть.

Лаврентьевы приватизировали 4-х комнатную квартиру, расположенную на последнем этаже в доме-памятнике истории и культуры. Капитальный ремонт дома никогда не проводился и на момент приватизации не планировался в связи с отсутствием средств в городском бюджете.

Через три года после приватизации верхние балки, поддерживающие крышу, обрушились, и квартира стала непригодной для проживания. В связи с этим Лаврентьевы обратились в администрацию с требованием о предоставлении им в собственность равноценной квартиры. Представитель администрации считал, что другая жилая площадь может быть предоставлена только в пользовании. Кроме того, он сослался на отсутствие в районе свободных квартир такой площадью и предложил либо подождать, пока освободится какое-нибудь подходящее жилье, либо переселиться на маневренную площадь, если Лаврентьевы хотят вернуться в свою квартиру после ее ремонта, который они должны осуществить за свой счет. Лаврентьевы, не имея средств для

капитального ремонта, считали, что другое жилье должно быть предоставлено им немедленно и не во временное, а в постоянное пользование, при этом жилая площадь квартиры не может быть меньше ранее занимаемой.

В каком порядке должно осуществляться переселение по изложенным обстоятельствам?

21. Прекращение и расторжение договора социального найма.

Практическая часть.

Супруги Васильевы проживали раздельно: Васильев – в однокомнатной квартире, а Васильева с семилетним сыном и родителями – в 2-х комнатной квартире. Васильев решил приватизировать свою квартиру и с этой целью подал заявление. Однако оформить квартиру в свою собственность он не успел, так как через несколько дней после подачи заявления погиб в результате несчастного случая на производстве. Его жена. Считая, что имеет право на эту квартиру, обратилась в местную администрацию с заявлением о предоставлении ей и ее ребенку этой квартиры как нуждающейся в улучшении жилой площади и состоявшей в очереди.

Подлежат ли ее требования удовлетворению?

22. Основания и порядок выселения нанимателей из жилых помещений.

Практическая часть.

Афанасьева обратилась в местную администрацию с просьбой расторгнуть договор приватизации 1-комнатной квартиры, заключенный ею 2 года назад. Требование мотивировала тем, что в силу небольшой зарплаты не может выполнять обязанности собственника квартиры.

Администрация расторгнуть договор приватизации отказалась, и Афанасьева обратилась с соответствующим иском в суд.

Решите дело.

23. Понятие и виды специализированных жилых помещений.

Практическая часть.

Силкина обратилась с иском в суд о признании сделки приватизации 3-комнатной квартиры, недействительным, поскольку она, как член семьи нанимателя, находясь в длительной заграничной командировке, не была учтена в договоре приватизации.

Решите дело.

24. Предоставление и пользование специализированными жилыми помещениями.

Практическая часть.

Гр. Баркова обратилась в суд с иском к Сафоновой и Фадееву о признании за ней преимущественного права на покупку доли дома и переводе на нее прав и обязанностей покупателя. Дом, по поводу которого возник спор, принадлежал на праве общей долевой собственности: Барковой в размере $\frac{2}{3}$ доли и Сафоновой – $\frac{1}{3}$ доли дома. Все сособственники дома пользовались домом без его раздела в натуре.

Баркова и Сафонова предварительно договорились о продаже Фадееву конкретных помещений. Сафонова вопреки этой договоренности заключила с Фадеевым договор о продаже своей доли жилого дома, не известив Баркову об изменении условий продажи.

Оспаривая иск, Сафонова и Фадеев ссылались на то, что Баркова до этого выразила согласие на продажу помещений, поэтому за ней не может быть признано право на преимущественную покупку доли дома.

Кто прав в этом споре? Назовите правила распределения долей в праве общей собственности?

25. Договор найма специализированного жилого помещения.

Практическая часть.

Гр. Ромов приобрел земельный участок размером 600 кв. м в пределах дер. Выхино Московской обл. и построил 6-этажный дом площадью 2000 кв. м, который оснастил различными автономными и электрическими приборами. При отделке дома использовались различные дорогостоящие деревянные и металлические изделия. Дом оценен в размере 1 млрд. руб. У Ромова возникли опасения, будет ли зарегистрирован этот дом, так как он слышал о каких-то ограничениях при строительстве частных домов.

Ограничиваются ли действующим законодательством размеры жилого дома, находящегося в собственности граждан, количество этажей, а также его стоимость?

26. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.

Практическая часть.

В процессе строительства дома ЖСК один из членов ЖСК, Борисов, умер. На момент смерти им была выплачена половина пая. Жена умершего, Борисова, обратилась в кооператив с требованием о приеме ее в члены ЖСК на том основании, что она является единственным наследником умершего и обладает преимущественным правом на вступление в ЖСК.

ЖСК отказался принять Борисову в члены, так как ее муж вступил в ЖСК по льготной очереди, она же таких льгот не имеет. Кроме того, она проживает в 3-х комнатной квартире 41 кв. м с родителями и сестрой, и поэтому обеспечена жилой площадью. Борисова обратилась в суд.

Суд вынес решение в пользу истицы, ссылаясь на то, что у Борисовой возникло право собственности на паенакопление, а, следовательно, и преимущественное право на вступление в кооператив. ЖСК обратился с кассационной жалобой в городской суд.

Какое решение должен вынести городской суд?

27. Правовой режим общежитий.

Практическая часть.

Супруги Романовы занимают в Санкт-Петербурге двухкомнатную квартиру в доме жилищно-строительного кооператива. После того, как паевой взнос за квартиру был полностью выплачен, они пожелали обменять ее на аналогичную квартиру в более престижном районе города. Такой вариант был найден, однако это была квартира из муниципального фонда, заселенная по договору социального найма.

Для осуществления обмена они обратились к нотариусу, который отказался удостоверить договор, сославшись на то, что наниматель имеет право обмениваться только с другим нанимателем, а не собственником.

Прав ли нотариус?

28. Правовой режим служебных жилых помещений.

Практическая часть.

Гр. Пospelова одна проживает в муниципальной 3-комнатной квартире площадью 120 кв. м. Ранее с ней проживала ее дочь со своей семьей в составе 4 человек. Но они выехали по месту службы ее мужа в другой город. Пospelова пенсионерка и ей не хватает денежных средств для оплаты жилого помещения, превышающего социальную норму площади жилья.

В январе 2001 г. она обратилась в администрацию с заявлением о замене жилого помещения на помещение в пределах социальной нормы площади жилья и с этого момента стала оплачивать жилое помещение в пределах социальной нормы.

Правомерен ли отказ Пospelовой оплачивать квартиру по фактически занимаемой площади?

29. Правовой режим жилых помещений маневренного фонда.

Практическая часть.

Директор службы заказчика Монастырев в связи с недофинансированием текущего ремонта жилого фонда, находящегося у него в ведении, принял решение увеличить оплату жилья социального использования жителям, проживающим в домах с наиболее комфортными условиями.

Имел ли право директор службы заказчика принять решение об увеличении оплаты жилья? Кто может утвердить размеры оплаты жилья и тарифы на коммунальные услуги?

30. Правовой режим жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.

Практическая часть.

Гр. Бородин проживает с женой и сыном в 3-комнатной муниципальной квартире. В апреле жена с сыном выехала на дачу, где проживала до октября месяца. Сам Бородин выезжал на дачу только в выходные дни. В октябре он обратился в бухгалтерию жилищно-эксплуатационной организации с заявлением вернуть ему оплаченные коммунальные услуги за 6 месяцев.

Правомерны ли действия Бородина? Может ли жилищно-эксплуатационная организация освободить его от платы за коммунальные услуги?

31. Правовой режим жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.

Практическая часть.

Левин обратился в суд с иском к Котовой о признании права на жилую площадь и выселении последнего. Он пояснил, что квартира в г. Санкт-Петербурге предоставлена в 1999 г. по договору социального найма семье из четырех человек - его родителям, ему и брату. После смерти матери решением районного суда г. Санкт-Петербурга от 6 октября 2002 года Левин был признан безвестно отсутствующим. 10 ноября 2002 года ответчица зарегистрировала

брак с его братом и 12 ноября 2002 года зарегистрирована в спорной квартире без его согласия. Затем умерли его брат и отец. Решением районного суда г. Санкт-Петербурга от 5 ноября 2005 года решение о признании Левина безвестно отсутствующим отменено. Полагает, что имеет право на спорную квартиру, а ответчица, вселенная в квартиру без его согласия и не проживавшая с ним единой семьей, не приобрела права на жилую площадь, следовательно, подлежит выселению.

Котова возражала против удовлетворения иска и предъявила встречный иск о признании за ней права пользования спорной квартирой, ссылаясь на то, что проживала на данной жилой площади, вела общее хозяйство с мужем и его родителями, стала членом семьи нанимателя, а потому приобрела право проживания в квартире.

Проанализируйте доводы сторон и решите дело.

32. Правовой режим жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Практическая часть.

Жилков работал в муниципальном предприятии главным агрономом и ему была предоставлена двухкомнатная служебная квартира, в которую он вселился с женой и несовершеннолетним сыном. В 2006 году брак между супругами Жилковыми был расторгнут, после чего Жилков уволился с работы и выехал из служебного жилого помещения на другое постоянное место жительства.

Муниципальное предприятие предъявило требование о выселении Жилковой и ее сына из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Жилкова возражала против ее выселения по следующим причинам: 1) она вместе с мужем прожила в данной квартире 11 лет, следовательно, ее нельзя выселить без предоставления другого жилого помещения; 2) брак между ней и Жилковым расторгнут, их сын является несовершеннолетним, таким образом она является одинокой матерью и также

не может быть выселена из жилого помещения без предоставления ей другого жилья.

Истец настаивал на удовлетворении заявленных исковых требований в связи с тем, что служебная квартира была предоставлена именно мужу Жилковой в связи с его трудовыми отношениями, сама же Жилкова работает учительницей в школе, в трудовых отношениях с организацией, предоставившей жилое помещение не состояла, следовательно самостоятельного права пользования не приобрела.

Таким образом, время проживания в данной квартире значения не имеет. Что же касается сына Жилковых, то весь последний год он фактически проживал в городе у своей бабушки, матери Жилковой, ему уже исполнилось 14 лет, и он собирается поступать на учебу в архитектурно-строительный колледж, поэтому также будет и в дальнейшем проживать в городе, отдельно от матери.

Решите спор.

33. Договор коммерческого найма жилых помещений.

Практическая часть.

Павлова получила по наследству от тетки однокомнатную квартиру. В связи с тем, что Павлова, ее муж и ребенок проживали в четырехкомнатной квартире, принадлежащим им на праве собственности, Павлова, которая занималась индивидуальной предпринимательской деятельностью, решила использовать полученную ею квартиру для изготовления одежды. Именно поэтому в данную квартиру она поместила две швейные машинки, ежедневно в квартиру приходили две швеи, с которыми Павловой были заключены соответствующие договоры, и занимались изготовлением одежды. Швейные работы осуществлялись с 10 часов утра до 15 часов дня. Соседи, которые проживали в соседних квартирах, не возражали против этого. Однако гражданка Енина, которая проживала в однокомнатной квартире этажом ниже, потребовала, чтобы Павлова прекратила данную деятельность в жилом помещении, так как ей мешает шум от швейных машин. Павлова отказалась удовлетворить

требования Ениной в связи с тем, что она является собственником данной квартиры и поэтому имеет право использовать ее так, как она считает возможным. Кроме того, никакого вреда жилому помещению работы по изготовлению одежды не приносят, ничьих прав и интересов Павлова не нарушает, а Енина просто не может слышать никакого шума от швейных машинок, так как ее квартира расположена на другом этаже и в другом конце лестничной клетки. Енина обратилась к юристу со следующими вопросами:

- в какой орган ей следует обратиться, чтобы Павловой запретили осуществлять швейные работы в квартире;
- могут ли у Павловой изъять данную квартиру, если она не прекратит заниматься там предпринимательской деятельностью;
- имеет ли какое-то значение то, что Павлова в данной квартире не зарегистрирована (прописана).

Подготовьте ответ на поставленные вопросы.

34. Расторжение договора коммерческого найма.

Практическая часть.

Член жилищно-строительного кооператива Котова умерла в 2006 году, она проживала в однокомнатной квартире, на момент смерти ею было выплачено 95 процентов паевого взноса за квартиру.

С заявлением о предоставлении освободившейся квартиры обратился член данного кооператива Кузнецов. Кузнецов на общем собрании членов кооператива заявил, что является нуждающимся в жилом помещении, так как их семья из шести человек проживает в 2-х комнатной квартире (сам Кузнецов, его жена, их сын с женой и двумя несовершеннолетними детьми). Кузнецов полагал, что он имеет преимущественное право на предоставление ему данной квартиры.

Член того же кооператива Подреберникова также подала заявление на предоставление данной квартиры ей. Она пояснила, что являлась близкой подругой Котовой, оказывала ей материальную помощь, осуществляла уход за

ней. Подреберникова также предоставила нотариально удостоверенное завещание Котовой, по условиям которого Котова завещала пай именно ей, Подреберниковой.

Общее собрание кооператива вынесло решение о предоставлении освободившейся квартиры Кузнецову по тем основаниям, что Подреберникова проживает одна в двухкомнатной квартире, муж Подреберниковой умер, дочь проживает со своей семьей в другом городе. Сама Подреберникова полностью выплатила паевой взнос за квартиру и является ее собственником.

Таким образом, Подреберникова жилым помещением обеспечена. Жилищные условия Кузнецова гораздо хуже, поэтому освободившуюся квартиру Котовой следует предоставить в пользование именно ему.

Что же касается завещания Котовой, то, по мнению членов кооператива, Подреберниковой завещан именно пай, который жилищный кооператив и выплатит Котовой. Котова обжаловала решение общего собрания кооператива в суд и требовала, чтобы квартира Котовой была предоставлена в пользование именно ей.

Решите спор по существу. Какое решение вынесет суд?

35. Приватизация жилищного фонда.

Практическая часть.

Жильцы многоквартирного дома были крайне недовольны обслуживанием их квартир жилищно-эксплуатационной организацией. В связи с тем, что большинство квартир в этом доме были приватизированы, на общем собрании проживающих было принято решение образовать товарищество собственников жилья.

Однако у жильцов дома возникли ряд вопросов, по поводу которых они обратились к юристу. Были заданы следующие вопросы:

Товарищество собственников жилья будет являться коммерческой или некоммерческой организацией? Будет ли иметь право ТСЖ заниматься

предпринимательской деятельностью, и если такое право у ТСЖ имеется, то каков должен быть механизм распределения полученной прибыли?

Ряд жильцов в этом доме свои квартиры не приватизировали и продолжают проживать на условиях социального найма жилого помещения. Возможно ли образование ТСЖ в этом случае? Если создание ТСЖ возможно, то могут ли наниматели являться членами товарищества собственников жилья и участвовать в управлении домом?

После регистрации товарищества собственников жилья имеет ли оно право заключить договор на обслуживание дома с другой жилищно-эксплуатационной организацией или все обслуживание дома ТСЖ обязано будет осуществлять своими силами? В последнем случае имеет ли право товарищество собственников жилья принять на работу по трудовому договору работников, которые будут обслуживать жилищный фонд?

Кому принадлежит право собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом. Какое разъяснение по данным вопросам должен дать юрист?

36. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Практическая часть.

Устинов сдал свою трехкомнатную квартиру, которая принадлежала ему на праве собственности, Гаврилову. По условиям договора нанимателем считался Гаврилов, однако, было оговорено, что вместе с ним в квартире в качестве постоянного пользователя будет проживать его жена, Гаврилова Анна. Договора был заключен сроком на два года.

Через полгода Гаврилов обратился с просьбой к Устинову дать разрешение на сдачу одной комнаты по договору поднайма Козлову, так как их семье трудно вносить плату за пользование квартирой. Устинов дал согласие на заключение договора поднайма. После этого Гаврилов перестал вносить плату за пользование квартирой.

В связи с тем, что у нанимателя образовалась задолженность за семь месяцев, Устинов потребовал расторжения договора найма. Когда он пришел в свою квартиру, то выяснилось, что сам Гаврилов не проживает в ней уже три месяца. Его жена Анна Гаврилова объяснила Устинову, что ее муж сошелся с другой женщиной, переселился в ее квартиру, и они собираются расторгнуть брак. Сама же Гаврилова нигде не работает, поэтому вносить плату за пользование жилым помещением не может по уважительным причинам. Кроме того, Устинов обнаружил, что квартира находится в очень плохом состоянии, в ванной разбита раковина, в кухне отколота кафельная плитка, в одной из комнат испорчены обои. Тогда Устинов потребовал от Анны Гавриловой и от Козлова, который продолжал проживать в этой квартире, погашения задолженности, возмещения расходов, связанных с ремонтом квартиры. Устинов также объявил Гавриловой и Козлову, что он расторгает договоры найма и поднайма и требует от них освобождения жилой площади.

На его требование Анна Гаврилова ответила, что беспорядок и порча квартиры вызвана частыми посещениями Козлова его друзьями, которые постоянно употребляют спиртные напитки и устраивают пьяные дебоши. В связи с тем, что Устинов является собственником жилого помещения, он и должен нести бремя его содержания, так как в договоре найма ничего не говорилось о том, что текущий ремонт будут производить наниматели.

Что же касается задолженности по пользованию жилым помещением, то Устинов заключал договор с ее мужем, который и должен вносить плату за квартиру. Козлов ответил, что плату за пользование своей комнатой он регулярно отдает Гаврилову, а оплачивать ремонт квартиры он не обязан. Устинов обратился в суд с требованием о расторжении договоров найма и поднайма и о взыскании с Гаврилова, Гавриловой и Козлова платы за пользование жилым помещением и расходов, которые Устинов должен будет понести на ремонт своей квартиры, при этом Устинов считал, что ответчики должны отвечать солидарно.

Какое решение должен вынести суд?

37. Правовое положение членов жилищных кооперативов.

Практическая часть.

Никонов А., приехавший в г. Москву в 1977 г. в порядке организованного набора, проживал в ведомственном общежитии, принадлежащем государственному предприятию «Мосгортранс». В 1999 г. он заключил брак с москвичкой, выехал из общежития и поселился в квартире жены. В 2002 г. он случайно узнал, что общежитие «Мосгортранс» ликвидировано, а проживавшие в нем одинокие граждане и семьи получили изолированные жилые помещения по договору социального найма в том же доме, где было общежитие. Никонов обратился к администрации транспортного предприятия «Мосгортранс» с вопросом, где теперь он должен проживать. Представитель администрации ответил ему, что государственное предприятие «Мосгортранс» приватизировано, общежитие ликвидировано. Сам Никонов признан в судебном порядке безвестно отсутствующим.

Что произошло с жилищным фондом государственного предприятия «Мосгортранс»?

Сохранил ли Никонов свои права на жилое помещение? Что следует предпринять Никонову для восстановления своих жилищных прав?

38. Жилищные накопительные кооперативы.

Практическая часть.

Супруги П. построили балкон на первом этаже пятиэтажного жилого дома, но не оформили разрешительные документы. Размеры балкона не превышали установленных норм. Когда они начали оформление документов, Мосархитектура не подписала проект постройки ввиду отсутствия подписей соседей со второго этажа о том, что они не возражают против устройства балкона. Соседи свой отказ дать согласие мотивировали тем, что им мешает шум дождя по крыше балкона.

Имеется ли возможность «узаконить» балкон через суд без согласия соседей?

39. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение.

Практическая часть.

Березовский И.. зарегистрировал в приватизированную квартиру, в которой проживал в качестве члена семьи одного из собственников (собственность долевая) свою несовершеннолетнюю дочь Прочие собственники квартиры категорически против этого возражали. Тем не менее, УФМС по соответствующему округу в г. Москве зарегистрировал ребенка как члена семьи собственника жилого помещения.

Правомерны ли действия УФМС? Каков способ защиты жилищных прав собственников данной квартиры?

40. Право общей собственности на жилые помещения.

Практическая часть.

Сидоров П. в качестве нанимателя. проживал с женой и сыновьями в муниципальной квартире. Когда в семье старшего сына Сидорова появился ребенок, его из родильного дома привезли в квартиру его матери, где он в дальнейшем постоянно проживал. Однако сын Сидорова попросил отца зарегистрировать внука в своей квартире в качестве члена семьи. Через год сын Сидорова умер. Год спустя Сидоров П.. решил приватизировать и продать свою квартиру, однако ему сказали, что, поскольку его внук зарегистрирован в этой квартире, он должен быть включен в число собственников жилья. Внук Сидорова ни одного дня не прожил в той квартире, где был зарегистрирован.

Приобрел ли право пользования муниципальной квартирой внук Сидорова П.? Нарушены ли права и законные интересы Сидорова П.? К каким средствам защиты он может прибегнуть?

41. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.

Практическая часть.

Т. Обратился в УФМС по соответствующему округу в г. Москве с заявлением о регистрации в своей муниципальной квартире своей супруги в

качестве члена семьи с согласия всех остальных членов семьи. Наймодатель в лице ДЖП и ЖФ г. Москвы отказал в даче согласия на вселение супруги Т. в квартиру, поскольку при условии вселения ее в квартиру общая площадь этой квартиры составит менее учетной нормы площади жилья.

Правомерен ли отказ ДЖП и ЖФ в даче согласия на вселение? Какие средства защиты своего права могут применить заинтересованные лица?

42. Защита права собственности на жилые помещения.

Практическая часть.

Федорова Н. состояла на учете нуждающихся в жилом помещении с 1980 г. В январе 2007 г. Она получила извещение о том, что подошла ее очередь на получение квартиры. Она явилась в Управление Департамента муниципального жилья по своему округу в г. Москве и получила смотровой ордер. После осмотра одной квартиры Н. заявила, что квартира ей не подходит, и она намерена осмотреть другую. На это работники Управления сказали ей, что если она и в дальнейшем намерены «перебирать» варианты, то ее вообще снимут с очереди на жилье, поскольку в 1998 г. она с целью ухудшения своих жилищных условий и незаконного получения жилья вселила в квартиру своего престарелого отца, проживавшего в другом городе. Через три дня Федорова Н. получила письменное уведомление о снятии ее с учета на получение муниципального жилья.

Правомерны ли действия органа исполнительной власти г. Москвы? Какие меры по защите нарушенного права может принять Н? В какой орган и с какими требованиями она может обратиться?

43. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Практическая часть.

Петрова Т. проживала с малолетней дочерью в малогабаритной квартире на первом этаже многоквартирного дома в г. Москве, состояла на учете на

улучшение жилищных условий с 1998 г. В 2000 г. дом, в котором проживала П. и ее семья, был признан непригодным для проживания. Договор найма с Петровой. был расторгнут, она не платила квартирную плату, продолжала стоять на очереди на получение жилья. Экологическая обстановка в помещении, где проживала Петрова,. была крайне нездоровой, стены были сырые, поэтому ребенок Федоровой. часто болел. Петрова. обратилась в ДЖП и ЖФ с требованием перевести ее на льготную очередь на получение жилья, так как она проживает в непригодном для проживания помещении и не имеет жилья, остро нуждается в жилье. ДЖП и ЖФ г. Москвы отказал Петровой в переводе ее из общего списка на получения жилья в список внеочередников.

Правомерен ли отказ ДЖП и ЖФ?

44. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Практическая часть.

Басманов Т. С семьей снял трехкомнатную квартиру в г. Москве на длительный срок у Морозова П. В соответствии с договором найма он ежемесячно должен был вносить сумму, эквивалентную двумстам долларам США. Через полгода в семье Басмановых произошел конфликт, в результате чего их брак был расторгнут. Однако бывшие супруги продолжали проживать в той же квартире, так как возможности разъехаться у них не было. Поскольку бывшие супруги разделили бюджет, Басманов Т. отказался один выплачивать квартирную плату. Басманова же, не доверяя Басманову, отказывалась передавать ему свою долю квартирной платы для Морозова.

Какие меры могут принять бывшие супруги для того, чтобы избежать раздела общих долгов по квартплате в судебном порядке ?

45. Товарищество собственников жилья.

Практическая часть.

В результате грузино-абхазского конфликта Ковалев П., гражданин России, вынужден был покинуть Абхазию, где он проживал, и переехать в Москву. Ковалев. получил статус беженца. В Миграционной службе Ковалеву пояснили, что предоставить ему временное жилье из специализированного жилищного фонда невозможно в связи с отсутствием свободных жилых помещений. Ему было предложено заключить договор коммерческого найма с частным лицом и проживать на частной квартире. Ковалев. согласился, так как ему пояснили, что после того, как проживет в Москве 5 лет, он сможет получить муниципальное жилье, как нуждающийся в жилом помещении и приобретший оседлость. Однако, Ковалев нуждался в постоянном жилье, временное жилье по коммерческим ценам его не устраивало.

Есть ли основания приобретения К. права пользования муниципальным жильем? Существуют ли для беженцев и вынужденных переселенцев цензы оседлости? Вправе ли К. требовать предоставления ему жилья из специализированного жилищного фонда?

46. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.

Практическая часть.

Гражданка Орлова 1 ноября 1998г. по нотариально удостоверенному договору купли-продажи приобрела однокомнатную квартиру в Москве.

8 февраля 1999г. паспортное управление Главного управления внутренних дел Москвы отказало ей в регистрации в этом помещении, сославшись на то, что купленная гражданкой Орловой жилая площадь не освобождена и ею не уплачен городской сбор, установленный Законом г. Москвы от 14 сентября 1994г. «О сборе на компенсацию затрат городского бюджета по развитию инфраструктуры города и обеспечению социально-бытовыми условиями граждан, прибывающих в Москву на жительство» (введен в действие постановлением Московской городской Думы).

Гр-ка Орлова обратилась в суд с жалобой на это решение паспортного управления, считая, что оно нарушает ее права.

Права ли гр-ка Орлова, подавшая жалобу на решение паспортного управления?

47. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Практическая часть.

Иванов В., Иванова Р., Иванова М. обратились с иском к Смеховой о выселении. Они указали, что занимают две комнаты в трехкомнатной коммунальной квартире, в третьей комнате проживала Петрова, которая 29 мая 1993г. была помещена в дом ветеранов войны, где и умерла 1 августа 1993г. однако заселить освободившуюся комнату они не могут, поскольку 29 июня 1993г. на эту площадь незаконно зарегистрировалась санитарка дома ветеранов Смехова, которая членом семьи Петровой не была.

Прокурор Петроградского района Санкт-Петербурга в интересах жилищного комитета администрации района обратился с заявлением к Смеховой о выселении ее из упомянутой комнаты. Прокурор указал, что хотя Смехова и была зарегистрирована в комнате с согласия Петровой, однако совместно с нею не проживала, общего хозяйства не вела, членом семьи не являлась и не приобрела права на жилую площадь.

Удовлетворит ли суд требование о выселении Смеховой?

Какие основания необходимы для признания гражданина членом семьи?

Аргументируйте со ссылкой на нормы жилищного законодательства.

Изменилось бы решение суда в случае фактического проживания Смеховой в комнате Петровой и ведения с ней общего хозяйства?

48. Управление многоквартирными домами по жилищному законодательству.

Практическая часть.

Михайлов с женой и дочерью в возрасте 11 лет получил ордер на двухкомнатную квартиру и вселился в нее, освободив при этом ранее занимаемую 20-метровую комнату в коммунальной квартире. Через несколько лет к Михайловым обратились Сысоевы с требованием освободить жилое помещение, т.к. квартира была предоставлена им раньше, чем Михайловым, но они не проживали в ней в связи с работой на Крайнем Севере. Михайловы отказались освободить квартиру, считая, что их вселение происходило на законном основании, ничьи права не нарушались, т.к. помещение значилось свободным, а сведений о его бронировании в жилищных органах не было. Сысоевы обратились с иском в суд. В судебном заседании выяснилось, что по вине работников жилищных органов соответствующие документы о бронировании не были оформлены, хотя у Сысоевых имелось извещение жилищных органов о продлении брони на новый срок.

Явившийся в суд представитель местной администрации предложил Михайловым другую квартиру. Они отказались, сославшись на то, что вложили немало средств в обустройство занимаемой квартиры, которая расположена близко от места их работы, а также вблизи от школы, в которую ходит ребенок. Михайловы считали, что другая квартира должна быть предоставлена Сысоевым, т.к. они не вселялись на спорную жилую площадь и, следовательно, не приобрели на нее никаких прав.

Разберите доводы сторон.

Какое решение должен вынести суд?

49. Договоры, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений.

Практическая часть.

Сидорова Н. обратилась в суд с иском к сыну Сидорову Ю. о разделе жилой площади в виде отдельной двухкомнатной квартиры, нанимателем которой она является. Она просила обязать наймодателя заключить отдельный договор жилищного найма с ней на комнату размером 17,2 кв.м., а с Сидоровым Ю. – на комнату размером 9,4 кв.м. В обосновании иска она указала на сложившийся порядок пользования жилой площадью с момента вселения сына Сидорова Ю. в квартиру в марте 1995г., раздельное ведение хозяйства, конфликтные отношения между ними из-за неправильного поведения сына и его отказа произвести обмен квартиры.

Сидоров Ю. иск не признал, хотя сложившийся порядок пользования отдельными комнатами не отрицал.

Какое решение должен вынести суд?

Какие наступят последствия в случае удовлетворения иска?

Может ли быть произведен раздел жилого помещения, если нет возможности выделить изолированное помещение?

50. Договоры, направленные на передачу жилых помещений в пользование.

Практическая часть.

Карпов обратился в суд с иском о предоставлении жилого помещения, сославшись на то, что с августа 1992г. работает в акционерном обществе «Северный научно-исследовательский институт промышленности» по направлению после окончания института, живет в общежитии, однако администрация не выполняет обязанности по предоставлению жилья ему как молодому специалисту, выделяет жилые помещения другим работникам с нарушением очередности.

Прокурор в интересах Карпова просил признать недействительным ордер на однокомнатную квартиру, предоставленную Львову по тем мотивам, что ордер выдан с нарушением прав Карпова на внеочередное предоставление жилья, который значится в списке очередников под № 1. Львов подлежит выселению с предоставлением другого жилого помещения, договор приватизации данной квартиры Львова является недействительным. Спорная квартира должна быть предоставлена Карпову

Какое решение должен вынести суд?

Имеет ли право Львов на предоставлении другого или благоустроенного жилого помещения?

Будет ли признан договор приватизации недействительным?

51. Договор купли-продажи жилых помещений.

Практическая часть.

Супруги Иволгины, занимающие комнату площадью 24 кв.м., и Ковалева, проживающая в двухкомнатной квартире в другом доме, решили произвести между собой обмен жилых помещений, владелец домов – Управление Октябрьской железной дороги – в обмене им отказал, мотивируя тем, что жилое помещение, в котором проживают Иволгины, находится в общежитии.

Ковалева и Иволгины обратились в народный суд с иском к владельцу дома об устранении препятствий в производстве обмена занимаемых ими жилых помещений. В судебном заседании ответчик пояснил, что ордер, в котором жилое помещение характеризуется как комната в коммунальной квартире, был выдан ошибочно при массовом заселении построенного дома и представил копию списка предоставления жилой площади работникам предприятия, в котором указывалось, что Иволгиной с семьей предоставлялась комната с общей кухней, и в тексте было допечатано, что предоставляемое жилое помещение – общежитие.

Районный народный суд в иске отказал, исходя из того, что комната, занимаемая Иволгиными, находится в общежитии и поэтому в силу ст.73 ЖК РСФСР истцы не имеют право на обмен жилой площади.

В кассационной жалобе Иволгины ссылались на то, что суд не учел имеющихся в материалах дела данных, свидетельствующих о том, что комната была предоставлена им в порядке обеспечения жилым помещением лиц, состоящих в списках очередников на получение жилья. В деле имеется заявление Иволгиной на имя заместителя директора Управления с положительной резолюцией, в котором она просила предоставить ей комнату с общей кухней до получения квартиры.

По решению местной администрации Иволгиной в 1992г. был выдан ордер, в котором указано, что истице предоставлена комната в коммунальной квартире размером 24 кв.м.

В кассационной жалобе истица указала, что на основании ордера с нею был заключен договор жилищного найма, ей была выдана домоуправлением расчетная книжка на оплату квартиры и коммунальных услуг, другие жильцы дома также имеют ордера на комнаты.

Какое решение должен вынести суд по кассационной жалобе?

Какие особенности правового статуса общежития?

Какой порядок заселения общежитий?

52. Договор мены жилыми помещениями.

Практическая часть.

24 ноября 1993г. умерла Савина – наниматель комнаты размером 20,05 кв.м. в четырехкомнатной коммунальной квартире.

Сын умершей Савиной – Петров обратился в суд с иском о признании за ним права на упомянутую комнату. Он указал, что до 1973г. проживал в ней и выехал в связи с работой в г. Абакане, а в октябре 1993г. вернулся для того, чтобы жить вместе с матерью, нуждавшейся в его помощи, в связи, с чем она

обратилась с заявлением о его регистрации в отделение милиции, но не успела до своей смерти оформить регистрацию по месту жительства.

Из материалов дела усматривается, что комната, о которой возник спор, в 1957г. была предоставлена отцу истца, Савинову, с семьей, состоящей из трех человек. В конце 50-х годов отец Петрова и его сестра уехали на другое постоянное место жительства. В комнате остались проживать Петров и его мать Савина. В 1973г. в связи с выездом на работу в район Крайнего Севера Петрову было выдано охранный свидетельский (броня) на эту комнату на период с 10 января 1974г по 19 апреля 1976г. Затем с 1979 по 1993 год истец работал в Красноярском крае, проживал в общежитии.

Селезневые, занимающие вчетвером две комнаты общим размером 32,4 кв.м. в указанной коммунальной квартире, подали в суд встречное заявление о признании за их семьей права на получение комнаты размером 20,05 кв.м. в дополнение к имеющейся у них жилой площади. Они сослались на то, что не только Петров, но и его мать не проживали в спорной комнате, т.к. с 1989г. уход за больной Савиной осуществляла ее дочь по месту своего жительства. Кроме того, Селезневые указали на то, что их семья не обеспечена жилой площадью по установленной законом норме.

Решением районного народного суда г. Москвы в иске Петрову отказано, а иск Селезневых удовлетворен.

Правильное ли решение принял суд? Аргументируйте со ссылками на нормы действующего законодательства с учетом имеющихся изменений норм жилищного кодекса.

53. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Практическая часть.

Пензенское отделение Куйбышевской железной дороги обратилось в суд с иском к Иванову К. о признании договора о возмездной передаче квартиры в собственность недействительным, ссылаясь на то, что ответчик подписал договор от имени Иванова В. после смерти последнего.

Иванов К., в свою очередь, предъявил к Пензенскому отделению Куйбышевской железной дороги встречный иск, указав, что отец – Иванов В., подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, выполнил все условия договора, тем самым, выразив при жизни волю на приватизацию жилого помещения, не отозвал свое заявление, но по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Решением суда исковые требования Пензенского отделения Куйбышевской железной дороги были удовлетворены, а Иванову К. во встречном иске отказано.

Правомерно ли суд вынес такое решение?

Правомерны ли доводы суда о том, что ко дню смерти Иванова К. не истек двухмесячный срок для оформления договора?

54. Договор дарения жилого помещения.

Практическая часть.

Казимиров обратился в суд с иском к администрации г. Иваново и Казимировой о признании недействительным договора на передачу квартиры в собственность Казимировой от 10 декабря 1992г. ссылаясь на то, что приватизация произведена без его согласия, с нарушением его интересов. Казимирова дала неправильные сведения в комитет по приватизации, не включив его в состав семьи. По словам истца, он состоял в браке с Казимировой с 1985г., имеет дочь от этого брака. Решением Ивановской администрации от 5 сентября 1990г. Казимировой на семью в составе 4 человек: она, муж Казимиров, две дочери была предоставлена трехкомнатная квартира размером 40,38 кв.м. решением Ивановского городского суда от 10 декабря 1992г. брак был расторгнут. Поскольку расторжение брака не лишало права на жилую площадь, о которой возник спор, приватизация квартиры не

могла быть произведена без его согласия, истец просил об удовлетворении иска.

Ответчица иск не признала, ссылаясь на то, что Казимиров не проживал с семьей, в ноябре 1992г. забрал из квартиры все свои вещи, поэтому его согласия на приватизацию не требовалось.

Из объяснений сторон, показаний свидетелей видно, что Казимиров был включен в ордер на получение квартиры, вселился в нее с семьей и пользовался этой жилой площадью. Казимиров перестал проживать в квартире, о которой возник спор, в связи с тем, что в семье сложились неприязненные отношения, от жилой площади он не отказывался, при подаче заявления о расторжении брака в ноябре 1992г. ставил вопрос о разделе жилой площади, право на квартиру не утратил.

Какое решение должен вынести суд?

Разрешите спор в случае удовлетворения иска Казимирова и его несогласии на приватизацию квартиры.

55. Особенности сделок с долями в праве общей собственности на жилое помещение и с жилыми помещениями, принадлежащими на праве общей собственности.

Практическая часть.

Клиновы О. И М. и Александрова – собственники $\frac{1}{2}$ части домовладения, из которой $\frac{1}{3}$ доля дома принадлежала Клиновым и $\frac{1}{6}$ доля – Александровой. Между сторонами был определен порядок пользования жилыми помещениями.

1 июля 1998г. Александрова через государственную нотариальную контору поставила в известность Клинову О. и Клинову М. о намерении продать свою долю дома за 25000 руб. с предложением сообщить в течение месяца со дня уведомления о желании или отказе приобрести указанную долю в доме в соответствии со ст.120 ГК РФ.

Такое извещение истцами было получено. 28 июля 1998г. в нотариальную контору было направлено заявление, в котором Клиновы возражают

относительно продажи Александровой части дома постороннему лицу. Однако возражения обосновываются не тем, что они желают приобрести эту часть дома, а тем, что такая продажа затрагивает их интересы, поскольку при определении порядка пользования помещением, занимаемым Александровой, оно включает в себя 3 кв.м. от их доли.

В ноябре 1998г. Александра заключила с Сидоровым договор купли-продажи принадлежащей ей 1/6 доли домовладения.

Клиновы обратились в суд с иском о признании недействительным заключенного договора.

При рассмотрении дела в суде 28 марта 1999г. Клинова О. заявила, что отказывается от покупки у Александровой ее доли дома в связи с отсутствием для этого средств. С этим отказом была согласна и Клинова М. эти заявления Клиновых, составленные ими собственноручно, занесены в протокол судебного заседания и ими подписаны.

В договоре купли-продажи в качестве предмета сделки указана 1/6 часть дома в ее идеальном выражении без определения конкретного помещения. Цена обозначена в сумме 25000 руб.

Какое решение должен вынести суд?

56. Ипотечное кредитование в Российской Федерации.

Практическая часть.

Супруги Глазовы обратились в суд с иском к совхозу «Рассвет» о заключении договора приватизации занимаемого ими жилого помещения, состоявшего из отдельного жилого дома, принадлежащего совхозу, ссылаясь на то, что ответчик необоснованно отказал в заключении договора о передаче в собственность жилого помещения.

Решением суда г. Тамбова иск удовлетворен.

Определением кассационной инстанции решение суда отменено и дело направлено на новое рассмотрение. По мнению кассационной, инстанции отменившей решение, суд, удовлетворяя требование Глазовых, не учел, что ст.4

Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» предоставляет право организациям учитывать мнение коллектива при разрешении вопросов о приватизации служебных помещений, и оставил этот вопрос без внимания.

Распространяется ли требование ч.2 ст.4 Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» на служебные жилые помещения совхозов?

Правомерно ли суд кассационной инстанции отменил судебное решение?

57. Договор об ипотеке жилого помещения по российскому законодательству.

Практическая часть.

Борисов П. и его дочь Борисова Е. Предъявили иск к Ждановой о вселении их и несовершеннолетнего Борисова Р. в квартиру. Как указано в заявлении, квартира была предоставлена Борисову П., его бывшей жене Борисовой С. и их двоим детям. Решением народного суда от 22 августа 1993г. Борисова С. лишена родительских прав в отношении сына Борисова Р. и выселена из указанной квартиры.

В августе 1993 Борисов П. вступил в брак со Ждановой. В октябре 1994г. Борисов П. и его дочь Е. Были осуждены, первый – к лишению свободы, вторая – к лишению свободы условно. Сын Борисов Р. – был помещен в интернат. Поскольку Жданова препятствовала их проживанию в квартире, право на которую, как считали истцы, ими не утрачено, они просили суд удовлетворить их иск.

Жданова предъявила встречный иск к Борисову П. и его дочери Борисовой Е. о признании их утратившими право на жилую площадь.

Разрешите спор

Утратили ли право пользования жилым помещением Борисовы Е. и Р.?

Утратил ли право пользования жилым помещением Борисовы П.?

58. Особенности ипотеки для военнослужащих.

Практическая часть.

Васильева с сыном, бывшим мужем и его матерью занимали две комнаты размером 16,7 кв.м. и 12,15 кв.м. в трехкомнатной коммунальной квартире.

В январе 1997г. после расторжения брака Васильева обратилась в суд с иском об устранении препятствий в пользовании жилой площадью, изменении договора найма и выделении ей с сыном изолированной комнаты размером 12,15 кв.м.

Решением суда требование об устранении препятствий в пользовании жилой площадью удовлетворено, в иске об изменении договора найма жилого помещения отказано.

Отказ в изменении договора найма жилого помещения суд мотивировал тем, что в результате выделения Васильевой изолированной комнаты размером 12,15 кв.м. их жилищные условия будут ухудшены, поскольку на их долю приходится жилая площадь большего размера – 14,31 кв.м.

Правильное ли решение вынес суд?

Будут ли ущемлены интересы и права ответчиков в случае выделения истице и ее сыну изолированной комнаты размером 12,15 кв.м.?

59. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Практическая часть.

Рябов обратился в суд с иском к бывшей жене Львовой о признании утратившей право на жилую площадь. Он указал, что, являясь членом ЖСК, занимает двухкомнатную квартиру, в которой с июня 1997г. зарегистрирована ответчица, но в нее не переселилась из-за сложившихся у них неприязненных отношений, продолжая проживать в квартире, нанимателем которой являлась ее мать – Демидова.

Львова, в свою очередь, обратилась с иском к отделу учета и распределения жилой площади райисполкома г. Москвы о признании за ней права на жилую площадь в квартире матери. Она мотивировала свое требование тем, что с

1972г. проживала в указанной квартире вместе с матерью одной семьей до ее смерти, последовавшей 1 марта 1998г. отсюда не выезжала, хотя в июне 1997г. зарегистрировалась в квартире Рябова.

С 1972г. Львова проживала в однокомнатной квартире матери в качестве члена ее семьи. В мае 1993г. она вступила в брак с Рябовым.

В апреле 1997г. Рябов получил двухкомнатную кооперативную квартиру по ордеру, в который Львова была включена в качестве члена семьи. Она была снята с регистрации по месту жительства матери и в июле 1997г. зарегистрировалась на жилой площади мужа. Однако в связи с тем, что их семья фактически распалась и между ними возникли неприязненные отношения, Львова по месту регистрации не переселялась, продолжая проживать в квартире матери. Решение суда от 23 февраля 1998г. их брак был расторгнут.

По утверждению Львовой, кооперативная квартира приобретена на личные средства Рябова и стала его собственностью. По месту регистрации квартиры бывшего мужа она была снята с регистрации 10 октября 1999г.

При жизни матери Львова изъявила желание зарегистрироваться в квартире Демидовой. Спустя месяц после выписки из квартиры матери последняя обращалась с заявлением в паспортный отдел РОВД по месту жительства с просьбой о восстановлении регистрации дочери. Решение этого вопроса было отложено до оформления развода с Рябовым, однако брак был расторгнут после смерти матери. Указанное заявление по утверждению Львовой сохранилось.

Какое решение должен вынести суд по иску Рябова?

Какое решение должен вынести суд по иску Львовой?

Утратила ли Львова право пользования квартирой, где проживала ее мать – Демидова?

60. Наследование жилых помещений.

Практическая часть.

Исаков – член ЖСК «МГУ» - пользовался двухкомнатной квартирой, пай за которую он полностью выплатил.

В связи с выездом для постоянного жительства за границу он по нотариально удостоверенному договору купли-продажи от 6 ноября 1996г. продал эту квартиру Чубровой.

Однако решением общего собрания членов кооператива занимаемая ранее семьей Исакова квартира была предоставлена члену семьи пайщика ЖСК Абрамова – Абрамову А., которому на основании этого решения 6 декабря 1996г. отделом учета и распределения жилой площади районной администрацией города Москвы был выдан ордер.

Чуброва обратилась в суд к Абрамову А., ЖСК «МГУ» и отделу учета и распределения жилой площади с исками о признании этого решения и выданного на его основании ордера недействительными, выселении Абрамова и о ее вселении в квартиру. В обосновании своих требований она указала на то, что является собственником квартиры и намерена проживать в ней.

Абрамов А. Иск не признал и предъявил встречный иск о признании договора купли-продажи Исаковым кооперативной квартиры недействительным, выселении Чубровой из жилого помещения и вселении его с семьей в спорную квартиру, мотивируя тем, что уставом ЖСК «МГУ» не предусмотрена возможность продажи кооперативных квартир; освобождающиеся квартиры распределяются общим собранием пайщиков нуждающимся в улучшении жилищных условий членам кооператива.

Решением районного суда г. Москвы исковые требования Чубровой удовлетворены, во встречном иске Абрамову А. Отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда решение народного суда отменила и дело направила на новое рассмотрение.

Правильно ли суд первой инстанции вынес решение?

Требуется ли новое рассмотрение данного дела? Если да, то по каким причинам.

Обязана ли районная администрация города, выдавшая ордер предоставить Абрамову другое жилое помещение?

61. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.

Практическая часть.

Сидоров Г. обратился в суд с иском к сыну Сидорову Н. О признании его утратившим право на двухкомнатную квартиру и о выселении с женой Сидоровой Л.

В исковом заявлении Сидоров Г. указал, что названную квартиру получил как член ЖСК на семью из четырех человек, в т.ч. и на ответчика. Затем истец выехал в г. Пятигорск, в квартире остался проживать ответчик, который 1 февраля 1996г. зарегистрировал брак с Сидоровой Л. 26 июля 1996г. у них родился ребенок, а 20 августа 1996г. Сидоров Н. Приговорен к трем годам лишения свободы. Наказание Сидоров отбывал в Пермской области, был снят с регистрационного учета по месту нахождения спорной квартиры.

По мнению истца, ввиду этого, а также требований ст.60 ЖК РСФСР сын утратил право на жилое помещение. Ответчица Сидорова Л. с малолетним сыном 3 апреля 1997г. прописалась и вселилась в квартиру без письменного согласия истца. После отбытия наказания Сидоров зарегистрировался и вселился по месту нахождения спорной квартиры также без письменного согласия истца.

В свою очередь Сидорова Л. предъявила иск к Сидорову Г. и его жене – Сидоровой А. о признании их утратившим право на жилое помещение в доме ЖСК, указывая, что они в г. Пятигорске приобрели дом на праве частной собственности, прописались в нем и постоянно проживают. Впоследствии иск к Сидорову Г. она отозвала.

Таким образом, ответчицей по встречному иску осталась только Сидорова А.

Решением районного суда г. Перми Сидорову Г. в иске отказано, а иск Сидоровой Л. удовлетворен, и Сидорова А. признана утратившей право на жилое помещение в доме ЖСК.

Заместитель Главного прокурора РФ в протесте, внесенном в Президиум Верховного Суда РФ, поставил вопрос об отмене судебных постановлений и передачи дела на новое рассмотрение.

Президиум Верховного Суда РФ протест удовлетворил

Правильно ли было вынесено решение судом первой инстанции?

Обозначьте основания, по которым на Ваш взгляд Президиум Верховного Суда РФ удовлетворил протест Главного прокурора РФ?

Утратила ли право на жилую площадь супруга члена кооператива Сидорова А.?

62. Правовое регулирование обеспечения жилыми помещениями военнослужащих.

Практическая часть.

Член ЖСК «Северный» Белова, занимавшая в доме кооператива однокомнатную квартиру, скончалась 23 января 1996г.

11 марта 1996г. на основании решения районной администрации г. Воронежа ордер на эту квартиру был выдан Аферову сыну одного из членов ЖСК «Северный».

Павлова предъявила в суде иск о признании ордера, выданного Аферову, недействительным, о его выселении, преимущественном праве на вступление в члены ЖСК и вселении в указанную квартиру.

Она сослалась на то, что является единственной наследницей по завещанию после смерти Беловой (ее родной тети). Согласно завещанию все имущество Беловой, в т.ч. и паенакопление после ее смерти переходит ее племяннице.

Правомерно ли выдан ордер Аферову?

Кто имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК?

Какое решение должен вынести суд?

63. Страхование жилых помещений.

Практическая часть.

Андреев предъявил в суд иск к Гаврилову о вселении его в комнату площадью 18 кв.м., расположенную в коммунальной квартире, ссылаясь на то, что на эту комнату ему выдан ордер, однако Гаврилов – наниматель двух других комнат в этой квартире, препятствует его вселению.

Гаврилов иск не признал и предъявил встречные требования к Андрееву и администрации о признании недействительным выданного Андрееву ордера и к администрации о предоставлении ему комнаты по договору аренды, мотивируя свои требования тем, что право на предоставление ему освободившейся комнаты предусмотрено ст.16 Закона «Об основах федеральной жилищной политики»

Какое решение должен вынести суд?

Правильно ли поступила администрация, выдав ордер Андрееву на освободившуюся комнату в коммунальной квартире площадью 18 кв.м.? Если нет, должна ли она предоставить другое жилое помещение Андрееву?

64. Государственные жилищные сертификаты.

Практическая часть.

Прохорова обратилась в суд с иском к Маслову о признании права на жилую площадь в двухкомнатной квартире и ее разделе, указав, что в августе 1996г. вступила в фактические брачные отношения с Масловым и вместе с сыном от первого брака поселилась в занимаемой Масловым двухкомнатной квартире. В октябре 1997г. их брак был зарегистрирован в органах загса. В связи с тем, что их взаимоотношения обострились и Маслов требует освободить квартиру, просила признать за ней право пользования жилым помещением и выделить ей с сыном, как нанимателю, комнату.

Маслов возражал против иска. Он категорически возражал против регистрации Прохоровой в своей квартире, чем выразил несогласие с ее постоянным проживанием. Отказ Маслова зарегистрироваться Прохоровой в его квартире

послужил поводом для конфликта между ними, приведшего к расторжению брака. Прохорова сохраняла за собой право на жилое помещение в другой двухкомнатной квартире, нанимателем которой являлся ее отец.

Прохорова в своем исковом требовании заявила, что с момента вступления в фактические брачные отношения проживала вместе с сыном от первого брака как супруга в квартире Маслова, до мая 1998г. вела с ним общее хозяйство. По адресу указанной квартиры оформляла на свое имя подписку на газеты и журналы, получала корреспонденцию, медицинскую помощь.

Маслов, являясь нанимателем квартиры, проживал в ней один и не возражал, чтобы после вступления с ним в августе 1996г. в брачные отношения и регистрации брака Прохорова вселилась в квартиру и проживала там одной семьей с ним.

Какое решение должен вынести суд?

Является ли Прохорова членом семьи Маслова?

Имеет ли значение институт регистрации по месту жительства (пребывания) при определении вопроса о признании права на жилую площадь?

При каких условиях суд может отказать в заключение отдельного договора найма жилого помещения?

65. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

Практическая часть.

М. Беляков обратился в суд с иском к своему отцу Н. Белякову о признании его утратившим право на жилое помещение в трехкомнатной квартире по тем основаниям, что после смерти матери в 1983г. отец в квартире не проживал.

Н. Беляков предъявил встречный иск к проживающим в квартире супругам Беляковым М. и Л. о вселении, указав, что ответчики препятствуют пользоваться жилым помещением.

Решением суда первой инстанции удовлетворен иск о признании Н. Белякова утратившим право пользования площадью, во встречном иске отказано.

В основу решений судом положены объяснения самого истца, а также свидетелей, допрошенных по его ходатайству. При этом оставлены без проверки утверждения Н. Беякова о том, что намерения оставлять спорную площадь, полученную им на всю семью в 1973г., у него не было. Он от нее никогда не отказывался. В квартире, помимо его и личных вещей, находилось имущество, которое приобреталось им и матерью истца в период нахождения в зарегистрированном браке и было в пользовании всей семьи.

Во встречном иске Беяков Н. Указывал на то, что у него с родителями жены сложились конфликтные отношения, которые создавали определенные трудности для совместного проживания семьи из 5 человек в квартире, состоящей из смежных комнат (тесть умер в 1994г., теща – в декабре 1996г). в 1991г. женился сын, стал проживать с женой в спорной квартире. По вопросу улучшения жилищных условий Н. Беяков обращался в районную администрацию, после смерти тещи пытался вселиться в квартиру, но сын и невестка стали препятствовать его проживанию.

В подтверждение своих доводов Н. Беяков просил допросить в качестве свидетелей ряд лиц, однако эта просьба не была удовлетворена. В то же время в деле имеются письменные объяснения нескольких граждан, в которых утверждается, что Н. Беяков пользовался квартирой, в ней находились его вещи, впоследствии вынесенные его сыном.

Правильное ли решение вынес суд?

Правомерно ли была вселена Беякова Л. (супруга истца)?

66. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав.

Практическая часть.

Гражданке Симоновой принадлежал жилой дом. В декабре 1990г. она обратилась в суд с иском о выселении из дома Чистякова. В обоснование своего требования Симонова сослалась на то, что ответчик, являясь нанимателем жилой площади в ее доме, ненадлежащим поведением создает условия, невозможные для проживания с ним в одном доме.

Чистяков предъявил в суд встречный иск к Симоновой о признании за ним права собственности на часть дома, мотивируя это тем, что с 1970г. он проживал в указанном доме не в качестве нанимателя, а единой семьей с истицей, находился с ней в фактических брачных отношениях, участвовал в возведении пристройки к дому и является его совладельцем.

В процессе рассмотрения дела Симонова в марте 1992г. подарила дом своим племянникам Тарасову и Денисову. Договор дарения был оформлен в нотариальном порядке. В 1993г. Симонова умерла. В 1998г. Тарасов и Денисов продали дом по нотариально удостоверенному договору Харитонову.

С учетом этого Чистяков изменил исковые требования: просил признать недействительным договор дарения дома на имя Тарасова и Денисова, признать за ним право собственности на часть дома, как за созастройщиком. Ответчики Тарасов и Денисов, а также привлеченный к участию в деле в качестве соответчика Харитонов требование о выселении Чистякова не заявляли, поскольку он к этому времени в доме не проживал.

К участию в деле был привлечен в качестве третьего лица без самостоятельных требований районная администрация, выделившая в свое время семье Симоновой земельный участок для строительства дома.

Суд первой инстанции признал за Чистяковым право собственности на половину пристроенной на втором этаже дома жилой комнаты и часть подсобных помещений.

В данном случае суд признал право собственности за истцом на неизолированную часть дома. В решении не указано, какая конкретно доля дома за ним закреплена.

Заместитель Председателя Верховного Суда РФ внес в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда РФ протест, в котором поставил вопрос об отмене этого решения и направлении дела на новое рассмотрение.

Должна ли Судебная коллегия удовлетворить протест Заместителя Председателя Верховного Суда РФ? Если да, то на каких основаниях

Является ли действительным договор дарения, заключенный между Симоновой и ее племянниками?

Является ли действительным договор купли-продажи, заключенный между племянниками и Харитоновым?

Является ли Чистяков собственником пристройки дома (либо всего дома)?

БИЛЕТЫ К ИТОГОВОМУ КОНТРОЛЮ

Билет № 1

1. Понятие и предмет жилищного права. Место жилищного права в системе права.
2. Случай, когда обмен не возможен. Признание обмена недействительным.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 1

Гр. Соловьев, проживающий с женой и двумя детьми в г. Тюмени, ул. Ленина, 15. кв. 6, в 1-комнатной квартире площадью 24 кв. м, обратился в жилищный комитет по месту жительства с заявлением о постановке на учет с целью улучшения жилищных условий в муниципальном доме. Из членов семьи работал только Соловьев. Его заработная плата 5000 руб. в месяц.

Гарантирует ли Конституция РФ право Соловьева на получение новой жилой площади? О каких способах реализации права на жилище говорится в Конституции РФ? Какие из этих способов вы могли бы порекомендовать семье Соловьевых?

Билет № 2

1. Методы и принципы жилищного права.
2. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 2

В местную администрацию обратилась В. Марголина, которая состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и попросила разъяснить, какие права на получение жилой площади она имеет и как можно ускорить этот процесс. При этом пояснила, что готова вложить собственные средства в приобретение жилья, если государство предоставит ей определенные льготы или субсидии, как очереднику. В связи с тем, что она с мужем и ребенком проживает в однокомнатной квартире (жилая площадь 15 кв. м) в доме жилищно-строительного кооператива, ее интересует также вопрос о возможности улучшения жилищных условий за счет освобождающихся в кооперативе квартир.

Какое разъяснение должен дать юрист?

Билет № 3

1. Понятие жилищного законодательства. Его система.
2. Право нанимателя на вселение временных жильцов.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 3

Гр. Коробейников, занимавший 1-комнатную неприватизированную квартиру, умер, не оставив завещания. Через месяц после его смерти ордер на его квартиру выдан Ильиной, 70-летней москвичке, проживавшей в коммунальной квартире.

Спустя месяц после получения ордера и регистрации по новому месту жительства Ильина З. П. приватизировала квартиру. После этого она получила повестку с вызовом в суд, где узнала, что право на жилплощадь оспаривает дочь умершего Коробейникова А. С.

Какие нормативно-правовые акты следует использовать для решения этого спора? Кто из сторон имеет право на освободившуюся квартиру?

Билет № 4

1. Понятие и виды источников жилищного права.
2. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 4

Гр. Краснов, проживающий по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина 12, кв. 14, находился в квартире в 19.00 часов. В это время к нему позвонили и потребовали открыть дверь. Звонивший сообщил, что он работник милиции и пришел проверить, встали ли проживающие в данной квартире на регистрационный учет.

Однако Краснов отказался открыть дверь, мотивируя свое решение тем, что жилище является неприкосновенным.

Правильно ли поступил Краснов? Обоснуйте мнение, перечислив нормативные акты, гарантирующие неприкосновенность жилища.

Билет № 5

1. Действие жилищного законодательства в пространстве, во времени и по кругу лиц.
2. Изменение договора социального найма.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 5

ООО «Жилье гражданам» построило 10 мансардных жилых домов в г. Серпухов Московской области на берегу р. Оки. Дома в установленном порядке зарегистрированы как жилые и оснащены разнообразными теплоэнергетическими устройствами, автоматическими средствами управления и эксплуатации, широкой сетью коммуникаций, сантехническим, противопожарным и другим инженерным оборудованием.

Квартиры в этих домах предоставлены работникам местной администрации.

К какому виду жилищного фонда относятся построенные дома? Каков правовой режим данных жилых помещений? Могут ли проживать в этих домах работники местной администрации или в этих домах должны жить только работники ООО? Как должны быть оформлены отношения между жильцами и застройщиками?

Билет № 6

1. Применение жилищного законодательства по аналогии (аналогия закона и аналогия права).
2. Прекращение и расторжение договора социального найма.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 6

Гр. Потапов являлся нанимателем жилого помещения. В связи с устаревшей планировкой квартиры отдельные комнаты были затемнены, воздух был влажным. Потапов самостоятельно произвел перепланировку квартиры, чем существенно улучшил качество предоставленного помещения. Однако к нему были предъявлены претензии со стороны предприятия по эксплуатации жилья о незаконном производстве перепланировки с требованием вернуть планировку квартиры к ее первоначальному состоянию.

Каков порядок проведения перепланировки и переоборудования? Как должно быть оформлено разрешение на проведение работ по перепланировке квартиры?

2. Вправе ли адвокат Дроздов защищать кого-либо из обвиняемых по данному делу?

Билет № 7

1. Понятие жилищного правоотношения. Субъекты, объекты и содержание жилищных правоотношений. Виды жилищных правоотношений.
2. Выселение из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением нанимателю другого благоустроенного жилого помещения.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 7

Члены дачно-строительного кооператива «Прометей» на общем собрании решили нанять сторожа с целью охраны недостроенных дачных домиков и завозимых кооперативом строительных материалов от расхищения и предоставить ему в пользование щитовой домик, находящийся на территории ДСК, который прежде планировалось использовать для проведения заседаний правления кооператива. Позднее было принято решение об утеплении дома за счет средств ДСК с тем, чтобы сторож мог проживать в нем и зимой.

Через несколько лет сторож заболел и уволился, так как не мог выполнять свои обязанности. Правление кооператива предложило ему освободить предоставленное помещение. Сторож отказался, ссылаясь на то, что другого жилья для проживания не имеет и является инвалидом Отечественной войны. Сторож считал, что ДСК должен обеспечить его другим жильем, пригодным для постоянного проживания. Правление указывало на то, что никакой жилой площадью кооператив не располагает, а строить для сторожа дом за счет средств кооператива не собирается, так как ДСК является потребительским кооперативом и строит дачи только для своих членов. Правление предъявило к сторожу иск о выселении.

Решите дело.

Билет № 8

1. Основания возникновения жилищных правоотношений.
2. Порядок оплаты жилья и коммунальных услуг. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 8

Юшечкин, наниматель 4-комнатной приватизированной квартиры, решил провести переоборудование двух комнат с целью использования их в качестве офиса общества с ограниченной ответственностью, одним из руководителей которого он был, и адрес квартиры зарегистрировать как юридический адрес ООО. Собственник квартиры Цуканов (наймодатель) выдал Юшечкину письменное разрешение на такое переоборудование, но обусловил это значительным повышением наемной платы. Когда работы по переоборудованию начались, неожиданно приехал сын Цуканова Олег, который во время принятия отцом решения о согласии на переустройство находился в заграничной командировке и ничего не знал о действиях отца. Олег потребовал восстановления прежнего состояния квартиры, поскольку он, как участник договора о приватизации, имеет наряду с отцом долю в праве собственности на нее и в связи с вступлением в брак намерен выделить свою долю в натуре.

Поскольку Цуканов-отец решительно не согласился с требованием сына, Олег обратился в суд с иском о признании действий отца противоречащими закону и о выделении ему доли в праве собственности на квартиру в натуре.

Решите дело.

Билет № 9

1. Понятие жилищного фонда. Классификация жилищных фондов, ее юридическое значение.
2. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения, правовое значение данных норм.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 9

Гр. Судолапов купил в 2003 г. квартиру, в которой в дальнейшем стал проживать с женой и двумя детьми. Но вскоре он пропал и в течение года находился в розыске.

Жена Судолапова обратилась в юридическую консультацию с вопросом о своих правах на эту квартиру, так как, по ее мнению, муж может не вернуться, а она беспокоится, сможет ли она дальше проживать в оформленной на него квартире.

Какой ответ должна дать юридическая консультация жене Судолапова?

Билет № 10

1. Жилые помещения (понятие, признаки, назначение). Виды жилых помещений.
2. Понятие и виды специализированных жилых помещений. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 10

Гр. Зарубин проживает в 1-комнатной квартире 3-этажного муниципального дома. Возраст дома 35 лет. Все сантехническое оборудование, водопроводные трубы и отопление требуют замены. Обои выгорели, потолок местами обвалился и весь грязный.

Какие работы по ремонту квартиры должен оплатить Зарубин, а какие должны проводиться за счет жилищно-эксплуатационной организации?

Билет № 11

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (условия перевода, порядок перевода).
2. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, стороны, срок, порядок заключения, форма.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 11

Семья Гавриловых из трех человек занимает комнату 16 кв. м, другую комнату размером 12 кв. м занимали Скворцов и Ерофеева. Последние в зарегистрированном браке не состояли, но проживали совместно на этой площади более семи лет.

После смерти Скворцова ордер на его комнату был выдан Ерофеевой. Гавриловы считали, что освободившаяся комната должна быть предоставлена их семье, поэтому предъявили иск о признании ордера недействительным. В исковом заявлении указывалось, что Ерофеева состоит в зарегистрированном браке с Ерофеевым и прописана в 3-х комнатной квартире площадью 40 кв. м, где проживают ее муж и его родители.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований Гавриловых. Они обратились с кассационной жалобой.

Какое решение должен вынести суд кассационной инстанции?

Билет № 12

1. Переустройство и перепланировка жилого помещения (понятие переустройства и перепланировки, порядок проведения переустройства и (или) перепланировки).
2. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 12

Валентинова состояла на учете в психоневрологическом диспансере и проживала в комнате 14 кв. м в 2-х комнатной коммунальной квартире.

За месяц до смерти она совершила обмен жилплощади со своей сестрой, в результате чего вселилась в 2-х комнатную квартиру к племяннику о признании обмена недействительным, считая при этом, что комната 14 кв. м должна быть передана в их пользование.

Какое разъяснение должен дать прокурор?

Билет № 13

1. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения.
2. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 13

В трехкомнатной коммунальной квартире комнату 15 кв. м занимала Фигурнова, комнату 12 кв. м – Ершов и комнату 20 кв. м – Смирнова. В январе Смирнова обменяла свою комнату на комнату 14 кв. м в двухкомнатной квартире в другом районе города. На основании обменного ордера в 20-метровую комнату прописалась семья Комисаровых, состоящая из 3-х человек.

В июне того же года умер Ершов, и ордер на освободившееся жилое помещение в августе получила семья Комисарова.

Фигурнова в октябре предъявила иск в суд о признании ордера на освободившееся жилое помещение недействительным и о предоставлении ей этого помещения на том основании, что она, как инвалид, имеет право на дополнительную площадь, является блокадницей и состоит на учете.

В исковом заявлении Фигурнова также указывала, что хотя Комисаровы и зарегистрированы в комнате 20 кв. м, однако никогда там не проживали. Комнатой по-прежнему пользуется Смирнова. Никто из членов семьи Комисаровых в квартире не появлялся, что подтверждается свидетельскими показаниями соседей по лестничной площадке.

Какое решение должен вынести суд?

Билет № 14

1. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником (перечень членов семьи собственника жилого помещения, их права и обязанности, правовое положение бывших членов семьи собственника).
2. Порядок передачи жилья в собственность граждан. Договор передачи жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 14

Занимающий комнату в коммунальной квартире Телегин систематически пьянствовал, устраивал дебоши, не участвовал в уборке мест общего пользования. Соседи по квартире, а также жильцы нескольких других квартир, которые Телегин залил водой, предъявили к нему иск о выселении за невозможностью совместного проживания. В ходе рассмотрения дела истцы изменили свои исковые требования и согласились на обмен Телегиным занимаемой им комнаты. Телегин представил суду вариант обмена. Однако в дело вступили жильцы квартиры, в которую Телегин должен въехать по обмену. Они заявили. Что категорически возражают против вселения в их квартиру пьяницы и дебошира, от которого другие хотят избавиться.

Решите дело.

Билет № 15

1. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
2. Пользование жилыми помещениями в общежитиях.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 15

Супруги Семеновы лишены родительских прав в отношении двух несовершеннолетних детей. Поскольку их совместное проживание с детьми признано невозможным, одновременно суд выселил Семеновых без предоставления другого помещения. Семеновы считают решение суда об их выселении без предоставления другого жилого помещения неправильным, так как другой жилой площади не имеют. Кроме того, их дети не остаются проживать в прежнем жилом помещении, а направляются в детское учреждение, и, следовательно, площадь окажется свободной.

По указанным основаниям Семеновы обратились с кассационной жалобой на решение народного суда, в которой просили отказать в иске об их выселении из прежнего жилого помещения.

Какое решение должен вынести вышестоящий суд?

Билет №16

1. Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.
2. Пользование служебными жилыми помещений.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 16

К Никишину, который проживал с женой в нанимаемой им трехкомнатной квартире в доме, принадлежащем фирме «Домострой», неожиданно приехал из Приморского края его дальний родственник Пузырьков и попросил разрешения пожить у него четыре месяца, а «в знак благодарности» предложил привезенные им изделия из меха, а также несколько баночек икры. Никишин принял все это и выделил Пузырькову небольшую комнату. От предложенных Пузырьковым денег Никишин отказался. Поселившийся в квартире жилец скоро стал сильно беспокоить Никишина и его жену. К нему приходили какие-то люди, с которыми он пьянствовал, шумел, вел себя бесцеремонно. Через два месяца жена Никишина потребовала, чтобы Пузырьков освободил квартиру. Пузырьков отказался, сославшись на заключенный им с Никишиным договор поднайма и внесенную им плату в виде изделий из меха и икры. Пузырьков обратил внимание на то, что он вправе проживать 4 месяца. По окончании этого срока он обещает уехать. Тем не менее, жена Никишина предъявила в суде иск о немедленном выселении Пузырькова как временного жильца.

Решите дело.

Билет № 17

1. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
2. Договор коммерческого жилищного найма: понятие, стороны, форма. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 17

Гр. Павлову как плотнику РЭУ предоставлена комната в 2-х комнатной квартире. Эта комната решением местной администрации отнесена к служебной. Павлов прописался и вселился в это жилое помещение вместе с женой и ребенком. Через два года Павлов перешел на работу в другое РЭУ, потребовав у них выделения для себя служебной жилой площади. В прежней комнате остались проживать жена, с которой Павлов к этому времени оформил развод, и ребенок. По месту прежней работы от Павлова потребовали немедленного освобождения служебной жилой площади и выселения всей семьи. При этом делалась ссылка, что служебная жилая площадь предоставляется только работникам данного предприятия, а жена Павлова в трудовых отношениях с РЭУ не состоит. *Каковы особенности правового положения служебной жилой площади? Обоснованы ли требования о выселении жены и ребенка Павлова?*

Билет № 18

1. Учет граждан, нуждающихся в получении жилых помещений по договору социального найма. Снятие с учета.
2. Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок, последствия расторжения договора.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 18

Супруги Иволгины, занимающие комнату площадью 24 кв. м, и Ковалева, проживающая в двухкомнатной квартире в другом доме, решили произвести между собой обмен жилых помещений, но владелец домов – Управление Октябрьской железной дороги – в обмене им отказал, мотивируя тем. Что жилое помещение, в котором проживают Иволгины, находится в общежитии.

Ковалева и Иволгины обратились в народный суд с иском к владельцу дома об устранении препятствий в производстве обмена занимаемых ими жилых помещений. В судебном заседании ответчик пояснил, что ордер, в котором жилое помещение характеризуется как комната в коммунальной квартире, был выдан ошибочно при массовом заселении построенного дома и представил копию списка предоставления жилой площади работникам предприятия, в котором указывалось, что Иволгиной с семьей предоставлялась комната с общей кухней, и в тексте было допечатано, что предоставляемое жилое помещение – общежитие.

Суд в иске отказал, исходя из того, что комната, занимаемая Иволгиными, находится в общежитии, и поэтому истцы не имеют права на обмен жилой площади.

В кассационной жалобе Иволгины ссылались на то, что суд не учел имеющиеся в материалах дела данные, свидетельствующие о том, что комната была предоставлена им в порядке обеспечения жилым помещением лиц, состоящих в списках очередников на получение жилья. В деле имеется заявление Иволгиной на заместителя директора Управления с положительной резолюцией, в котором она просила предоставить ей комнату с общей кухней до получения квартиры.

По решению местной администрации Иволгиной в 1992 году был выдан ордер, в котором указано, что истице предоставлена комната в коммунальной квартире размером 24 кв. м.

В кассационной жалобе истица указывала, что на основании ордера с нею был заключен договор, ей была выдана домоуправлением расчетная книжка на оплату квартиры и коммунальных услуг, другие жильцы дома также имеют ордера на комнаты.

Какое решение должен вынести суд по кассационной жалобе? Какие особенности правового статуса общежития?

Билет № 19

1. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
2. Организация и деятельность ЖК и ЖСК.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 19

Большакову, как работнику милиции, в 1985 году была предоставлена комната размером 17 кв. м в 2-х комнатной квартире. Он вселился на основании служебного ордера и прописал жену, а затем двоих детей 1987 и 1989 гг. рождения. В 1993 году он был уволен из органов милиции по собственному желанию.

Соседнюю 13- метровую комнату до 1992 года занимали Григорьевы на основании договора найма. В 1992 году они освободили эту комнату в связи с получением отдельной квартиры. Комната 13 кв. м решением администрации была включена в разряд служебных и предоставлена на основании служебного ордера Сердюковой, которая освободила ее в 1997 г.

Большаков в 1992 и 1998 гг. обращался в администрацию с просьбой об исключении занимаемого его семьей жилого помещения из числа служебных, но дважды получал отказ.

В 2004 г. служебный ордер на комнату 13 кв. м получила Чернова. Большаков обратился в суд с заявлением о признании ордера недействительным и о предоставлении ему освободившегося жилого помещения.

Какое решение вынесет суд? Какие доводы могут быть положены в основу решения по данному делу? Назовите особенности правового режима служебных жилых помещений.

Билет № 20

1. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире по договору социального найма.
2. Правовое положение членов ЖК и ЖСК. Права и обязанности члена ЖК и ЖСК.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 20

Лаврентьевы приватизировали 4-х комнатную квартиру, расположенную на последнем этаже в доме-памятнике истории и культуры. Капитальный ремонт дома никогда не проводился и на момент приватизации не планировался в связи с отсутствием средств в городском бюджете.

Через три года после приватизации верхние балки, поддерживающие крышу, обрушились, и квартира стала непригодной для проживания. В связи с этим Лаврентьевы обратились в администрацию с требованием о предоставлении им в собственность равноценной квартиры. Представитель администрации считал, что другая жилая площадь может быть предоставлена только в пользовании. Кроме того, он сослался на отсутствие в районе свободных квартир такой площадью и предложил либо подождать, пока освободится какое-нибудь подходящее жилье, либо переселиться на маневренную площадь, если Лаврентьевы хотят вернуться в свою квартиру после ее ремонта, который они должны осуществить за свой счет. Лаврентьевы, не имея средств для капитального ремонта, считали, что другое жилье должно быть предоставлено им немедленно и не во временное, а в постоянное пользование, при этом жилая площадь квартиры не может быть меньше ранее занимаемой.

В каком порядке должно осуществляться переселение по изложенным обстоятельствам?

Билет № 21

1. Договор социального найма: понятие, стороны, предмет, форма.
2. Прекращение членства в ЖК и ЖСК.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 21

Супруги Васильевы проживали отдельно: Васильев – в однокомнатной квартире, а Васильева с семилетним сыном и родителями – в 2-х комнатной квартире. Васильев решил приватизировать свою квартиру и с этой целью подал заявление. Однако оформить квартиру в свою собственность он не успел, так как через несколько дней после подачи заявления погиб в результате несчастного случая на производстве. Его жена. Считая, что имеет право на эту квартиру, обратилась в местную администрацию с заявлением о предоставлении ей и ее ребенку этой квартиры как нуждающейся в улучшении жилой площади и состоявшей в очереди.

Подлежат ли ее требования удовлетворению?

Билет № 22

1. Стороны договора социального найма. Правовое положение члена семьи нанимателя.
2. Приобретение гражданами жилых помещений в домах накопительных кооперативов.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 22

Афанасьева обратилась в местную администрацию с просьбой расторгнуть договор приватизации 1-комнатной квартиры, заключенный ею 2 года назад. Требование мотивировала тем, что в силу небольшой зарплаты не может выполнять обязанности собственника квартиры.

Администрация расторгнуть договор приватизации отказалась, и Афанасьева обратилась с соответствующим иском в суд.

Решите дело.

Билет № 23

1. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Ответственность сторон.
2. Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 23

Гр. Баркова обратилась в суд с иском к Сафоновой и Фадееву о признании за ней преимущественного права на покупку доли дома и переводе на нее прав и обязанностей покупателя. Дом, по поводу которого возник спор, принадлежал на праве общей долевой собственности: Барковой в размере $\frac{2}{3}$ доли и Сафоновой – $\frac{1}{3}$ доли дома. Все сособственники дома пользовались домом без его раздела в натуре.

Баркова и Сафонова предварительно договорились о продаже Фадееву конкретных помещений. Сафонова вопреки этой договоренности заключила с Фадеевым договор о продаже своей доли жилого дома, не известив Баркову об изменении условий продажи.

Оспаривая иск, Сафонова и Фадеев ссылались на то, что Баркова до этого выразила согласие на продажу помещений, поэтому за ней не может быть признано право на преимущественную покупку доли дома.

Кто прав в этом споре? Назовите правила распределения долей в праве общей собственности?

Билет № 24

1. Право нанимателя на вселение других граждан в качестве членов своей семьи.
2. Понятие и принципы приватизация жилых помещений.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 24

Гр. Ромов приобрел земельный участок размером 600 кв. м в пределах дер. Выхино Московской обл. и построил 6-этажный дом площадью 2000 кв. м, который оснастил различными автономными и электрическими приборами. При отделке дома использовались различные дорогостоящие деревянные и металлические изделия. Дом оценен в размере 1 млрд. руб. У Ромова возникли опасения, будет ли зарегистрирован этот дом, так как он слышал о каких-то ограничениях при строительстве частных домов.

Ограничиваются ли действующим законодательством размеры жилого дома, находящегося в собственности граждан, количество этажей, а также его стоимость?

Билет № 25

1. Замена и обмен жилого помещения нанимателем по договору социального найма.
2. Право общей собственности на жилые помещения.
3. Практическое задание

Практическое задание к билету № 25

Сидоров П. в качестве нанимателя проживал с женой и сыновьями в муниципальной квартире. Когда в семье старшего сына Сидорова появился ребенок, его из родильного дома привезли в квартиру его матери, где он в дальнейшем постоянно проживал. Однако сын Сидорова попросил отца зарегистрировать внука в своей квартире в качестве члена семьи. Через год сын Сидорова умер. Год спустя Сидоров П. решил приватизировать и продать свою квартиру, однако ему сказали, что, поскольку его внук зарегистрирован в этой квартире, он должен быть включен в число собственников жилья. Внук Сидорова ни одного дня не прожил в той квартире, где был зарегистрирован.

Приобрел ли право пользования муниципальной квартирой внук Сидорова П.? Нарушены ли права и законные интересы Сидорова П.? К каким средствам защиты он может прибегнуть?

КРАТКИЙ ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЙ СЛОВАРЬ (ГЛОССАРИЙ)

Государственный учет жилищного фонда – это одна из форм государственного управления жилищным хозяйством, целью которой является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии и стоимости объектов жилищного фонда, а также изменении этих показателей.

Договор социального найма жилого помещения – договор, по которому одна сторона – собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем, на условиях, установленных ЖК. Одной из сторон по такому договору выступают наймодатели – собственники жилого помещения государственного или

муниципального жилищного фонда либо уполномоченные ими лица. Другой стороной могут быть только граждане.

Договор найма специализированного жилого помещения – договор, по которому одна сторона – собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (ст. 100 ЖК РФ). В договоре определяются предмет, права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением, члены семьи нанимателя. Форма договора письменная. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством РФ.

Договор управления многоквартирным домом – это договор, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Долевая собственность – общая собственность, доли участников которой определены.

Жилищное право – совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию жилищного фонда.

Жилищный или жилищно-строительный кооператив – добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилищный накопительный кооператив - потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Жилищный сертификат – особый вид ценной бумаги с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющей право их собственников на приобретение квартиры при условии приобретения пакета жилищных сертификатов и на условиях, установленных законодательством, а также на получение от эмитента по первому требованию индексируемой номинальной стоимости жилищного сертификата.

Жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

Жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Иногда термин «жилой дом» употребляется в более широком значении и охватывает также земельный участок, на котором находится дом, подсобные хозяйственные постройки, многолетние зеленые насаждения.

Завещательный отказ – в наследственном праве возложение на наследника по завещанию исполнения каких-либо обязательств в пользу одного или нескольких лиц – отказополучателей, которые приобретают право требовать такого исполнения.

Индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами-собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования.

Квартира - признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната- признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Принципы жилищного права – это выраженные в нормах жилищного законодательства руководящие положения, определяющие содержание и основные начала данной отрасли.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Преимущественное право покупки – право любого участника общей собственности на предпочтительное перед посторонними лицами приобретение продаваемой одним из участников доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

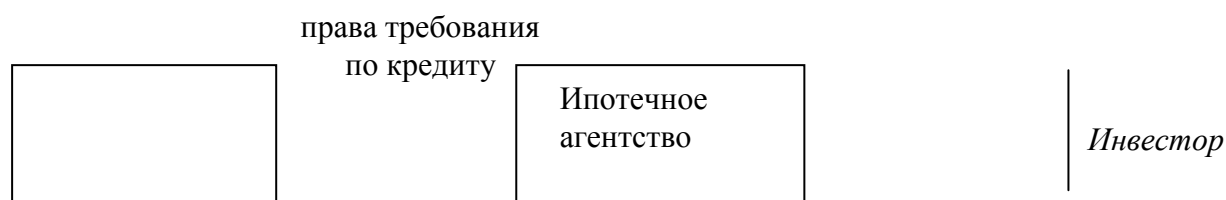
Приватизация жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

Служебные жилые помещения – помещения, предназначенные для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность РФ или государственную должность субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела 4 ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищного фондов;

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. В качестве инвесторов могут выступать пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и другие.





Жилищные сертификаты представляют собой именной документ (свидетельство) с индексированной номинальной стоимостью, удостоверяющий права их владельца на приобретение жилого помещения (в случае приобретения пакета жилищных сертификатов) или на получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищных сертификатов. Доход, получаемый владельцем сертификата, выражается в разнице цен покупки и погашения ценной бумаги. При этом сертификат не дает право на участие в прибыли или управлении, а также каких-либо дивидендов.

Сделка представляет собой правомерное волевое действие, для которого необходима воля субъекта и ее выражение во вне (волеизъявление).

Сделка является наиболее распространенным основанием возникновения жилищных правоотношений, особенно отношений связанных по распоряжению жилыми помещениями.

Наиболее распространенным договором по передаче права собственности на жилое помещение является **договор купли-продажи**. В отличие от других договоров продажи недвижимого имущества договор купли-продажи жилого помещения или его части подлежит государственной регистрации и признается заключенным только с момента такой регистрации. **По договору мены** каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К нему применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам о договоре мены и существу мены. Каждая из сторон договора выступает в качестве продавца товара, который она обязана передать, и покупателем товара, который обязана принять в обмен.

Рентные отношения впервые стали регулироваться в ГК РФ. До этого в Кодексе 1964 года в главе о купле-продаже содержались только две статьи,

посвященные купле-продаже жилого дома с условием пожизненного содержания с иждивением.

Соглашение о ренте до передачи жилого помещения никаких правовых последствий не влечет, поскольку договор носит реальный характер.

В правовом регулировании ренты Кодекс последовательно проявляет тенденцию максимально гарантировать интересы ее получателя, тем более что получение ренты нередко может оказаться для получателя ренты основным или, по крайней мере, одним из основных источников средств к существованию. Договор подлежит нотариальному удостоверению и регистрации.

Наиболее распространенным основанием пользования жилым помещением является **договор жилищного найма**.

Содержание данного договора составляет предоставление жилого помещения во владение и пользование для проживания в нем за плату .

Договор безвозмездного пользования (ссуда) порождает отношения по временному безвозмездному пользованию жилым помещением.

Общие осмотры__— осмотры здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, которые проводятся два раза в год: весной и осенью.

Частичные осмотры__— осмотры, при которых осматриваются отдельные элементы здания или помещения.

Внеочередные осмотры__— осмотры, проводимые после явлений стихийного характера (ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, и других), вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также проводимых в случае аварий или при выявлении деформаций конструкций и неисправностей инженерного оборудования, которые нарушают условия нормальной эксплуатации.

Место жительства — место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, нанимателя, поднанимателя, пользователя на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ, - жилой дом,

квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких и престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение.

Место пребывания – место, где гражданин временно проживает, - гостиница, санаторий дом отдыха, пансионат, кемпинг, больница, туристическая база, иное подобное учреждение, а также иное жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина.

Военнослужащие, поступившие на военную службу по контракту, офицеры, проходящие военную службу по призыву, и члены их семей до получения жилых помещений регистрируются по месту дислокации воинских частей.

Граждане, не имеющие регистрации по месту жительства, регистрируются по месту пребывания.

Граждане, связанные по условиям и характеру работы с постоянным передвижением, – по месту дислокации соответствующих пароходств, флотилий, организаций и учреждений.

Граждане, не достигшие совершеннолетия, - по месту жительства родителей

Жилищный кооператив – некоммерческая организация, добровольное объединение граждан с целью удовлетворения жилищных потребностей путем объединения их имущественных паевых взносов для приобретения жилого дома (домов) и последующей его (их) эксплуатации. Члены кооператива становятся пользователями квартир приобретенного кооперативом дома, право собственности на которые приобретают с момента внесения всей суммы паенакопления.

Жилищно-строительный кооператив - некоммерческая организация, добровольное объединение граждан с целью удовлетворения жилищных потребностей путем объединения их имущественных паевых взносов для участия в строительстве либо реконструкции жилого дома (домов) и

последующей его (их) эксплуатации. Права членов кооператива см. «Жилищный кооператив».

Вспомогательное помещение – помещение в составе жилого помещения, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих. К В.п. относятся кухня, туалет, ванная комната, кладовая и т.п.

Жилая единица (жилье) – жилые помещения, в т.ч. специализированные помещения, имеющие выход в места общего пользования здания или на земельный участок и предназначенные для постоянного или временного проживания и использования в иных целях в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, как правило, одной семьей. Ж.е. является учетной единицей в системе государственного учета жилищного фонда.

Жилые помещения – изолированное помещение, предназначенное для постоянного и преимущественного проживания и отвечающее нормативно-техническим требованиям.

Жилой дом – здание постоянного типа, в котором жилые помещения составляют более половины площади всех помещений здания. Ж.д. бывают многоквартирные (две и более жилые единицы, имеющие выход в места общего пользования дома) и индивидуальные (или многоквартирные).

Жилищный фонд – совокупность заселенных и незаселенных жилых единиц.

Комната – жилое помещение, ограниченное стенами от пола до потолка, в жилом доме, в структурно обособленной части иного здания, которое построено, пристроено и для проживания граждан, имеющее выход в места общего пользования квартиры многоквартирного или индивидуального жилого дома, либо здания.

Квартира – жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений, расположенное в жилом или нежилом здании.

Коммунальная квартира – квартира, заселенная несколькими нанимателями и (или) собственниками жилых комнат, совместно использующими места общего пользования квартиры и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Неизолированная комната – комната, связанная с другой комнатой общим входом.

Домовладельцы – любые физические лица, юридические лица, государственные и муниципальные образования, являющиеся собственниками помещений в кондоминиуме.

Кондоминиум – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором помещения (см. «Помещения в кондоминиуме») находятся в собственности домовладельцев, а общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев.

Общее имущество в кондоминиуме – части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе. В соответствии со ст. 7 Закона «О товариществах собственников жилья» к общему имуществу относятся: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, механическое, электрическое сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах и иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества.

Помещение в кондоминиуме – единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности домовладельцев кондоминиума.

Придомовая территория – земельный участок, примыкающий к дому, в т.ч. тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и т.п.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Застройщики – любые физические или юридические лица, государственные и муниципальные образования в лице органов государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

Аренда жилья – соглашение, по которому собственник жилой единицы или уполномоченное им лицо (арендодатель) предоставляет жилое помещение юридическому лицу (арендатору) во временное владение и пользование или во временное пользование, при условии целевого использования объекта аренды.

Жилищный найм – соглашение, по которому собственник жилья или уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляет гражданину (нанимателю) жилье во временное владение и пользование сроком, не превышающем 5 лет.

Социальный найм – разновидность жилищного найма, при котором жилье государственного и муниципального жилищного фонда предоставляется гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, во владение и пользование по нормам предоставления жилья.

Минимальный размер предоставления жилых помещений – размер минимальной жилой площади, предоставляемой гражданам по договору социального найма в пределах социальной нормы площади жилья, но не менее 13,5 кв.м. общей площади жилья на одного человека.

Социальная норма площади жилья – размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой:

- осуществляется предоставление жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде;
- осуществляется предоставление субсидий покупателям жилья и индивидуальных застройщикам;
- осуществляется предоставление субсидий и льгот на оплату жилья и коммунальных услуг.

Устанавливается органами государственной власти субъектов РФ в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, применяемых типов жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма и других факторов. Может дифференцироваться в зависимости от состава семьи. В соответствии с Постановлением Правительства РФ « О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг» от 26.05.1997 № 621. объем финансирования из федерального бюджета будет рассчитываться исходя из федеральных стандартов: 18 кв.м. общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из 3-х и более человек, 42 кв.м. – на семью из 2-х человек, 33 кв.м. – на одиноко проживающих граждан.

Обмен – соглашение нанимателя, пользующегося жилым помещением на основании социального найма с другим нанимателем, членом кооператива или собственником жилого помещения по поводу обмена занимаемых ими жилых помещений.

Ипотечное жилищное кредитование – предоставление кредита (займа) на срок 3 года и более банками, другими кредитными организациями (не кредитными организациями) физическому лицу для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения кредитного обязательства.

Кредитование жилищного строительства – предоставление банками и другими кредитными организациями кредита застройщикам на срок не менее срока строительства и реализации объекта строительства (или его частей) третьим лицам для финансирования строительных работ под залог земельного участка под строительство или иные права застройщика на этот участок, а также незавершенное строительство, другое имущество.

Инвестиции в жилищной сфере – вложение имущества в объекты жилищно-коммунального комплекса и в создание рынка ипотечного кредитования в целях получения дохода и достижения положительного социального эффекта.

Инвестиционная деятельность – совокупность практических действий по реализации инвестиций.

Инвесторы – субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. В качестве И. Могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом, российские и иностранные граждане и юридические лица, иностранные государства и международные организации.

Инвестиционный фонд – открытое акционерное общество, осуществляющее деятельность одновременно по привлечению средств за счет эмиссии собственных ценных бумаг, вложению собственных средств в ценные бумаги других эмитентов и торговле ценными бумагами.

Ипотека – залог недвижимого имущества, возникающего на основании договора или в силу закона (п.5 ст.488 и п.1 ст.587 ГК РФ). Отношения по ипотеке регулируются нормами ГК РФ и Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Ипотечная облигация - ценная бумага, обеспеченная ипотекой на жилое помещение и используемая банком и операторами вторичного рынка ипотечных кредитов для финансирования ипотечных кредитов.

Жилищные сертификаты – обеспеченный именной документ с двойным номиналом: в единицах общей площади жилья и в денежном эквиваленте, определяемом схемой индексации, который дает их владельцу право требовать от эмитента погашения сертификата путем предоставления в собственность помещений, строительство (реконструкция) которых финансировались за счет средств, полученных от их размещения (в случае приобретения пакета Ж.с.) или право на получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости Ж.с.

Схема индексации номинальной стоимости устанавливается в проспекте эмиссии, определяет порядок изменения цены выкупа жилищного сертификата, процедуру ее расчета и должна производиться не реже одного раза в три месяца. Ж.с. не является именной ценной бумагой¹.

Закладная - именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой жилого помещения, указанного в соответствующем договоре, без представления других доказательств существования этого обязательства; право залога на указанное в договоре об ипотеке жилое помещение.

Элементы здания - конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.

Неисправность элемента здания - состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

Повреждение элемента здания - неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

Дефект элемента здания - неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Техническое обслуживание жилого здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

¹ См. постановление Правительства от 19.03.2002 № 168 // СЗ РФ 2002, № 12. Ст. 1145.

Текущий ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью, восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Физический износ здания (элемента) - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

Моральный износ здания - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Коммунальные услуги – услуги, доводимые до потребителя в целях удовлетворения жизненно необходимых потребностей людей. К таковым относятся услуги по электроснабжению, водоснабжению, газоснабжению, теплоснабжению, а также иные услуги, создающие комфортность проживания, способствующие осуществлению жизнеобеспечения и поддержания необходимого санитарного состояния городов и иных поселений.

Норматив потребления коммунальных услуг – нормативы, характеризующие объективно необходимый минимальный объем и качество предоставляемых услуг. В пределах норматива осуществляется расчет субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг.

Нормативно-технические требования – совокупность санитарных, технических, противопожарных и иных требований, предъявляемых к жилым помещениям.

КНИГООБЕСПЕЧЕННОСТЬ ИНТЕРНЕТ - РЕСУРСЫ

Основная литература

1. Актуальные проблемы жилищного права/Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. Аюшева С.Д. Особенности обращения взыскания на заложенные жилые помещения//Законодательство. 2005. N 1.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2000. Гл. XXII.
4. Гражданское право: Учебник: В 2 ч./Под общ. ред. Калпина А.Г. М., 1999. Ч. 2. С. 158-178.
5. Гражданское право: Учебник: В 2 ч./Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 1997. Ч. 2. С. 198-291.
6. Гражданское право России: Курс лекций. Часть вторая. Обязательственное право/Отв. ред. О.Н. Садилов. М., 1997. С. 253-288.
7. Гражданское право: Учебник: В 2 т. 2-е изд./Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2004. Т. 2. Полутом 1. С. 430-500.
8. Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ//Хозяйство и право. 2005. N 6.
9. Казакова А., Вилесова О. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им//Приложение N 4 к журналу "Хозяйство и право". М., 2005.
10. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. О.А. Городова. М., 2005.

11. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М., 2002.
12. Крашенинников П.В. Жилищное право. 2-е изд. М., 2001.
13. Кудашкин А.В. Жилищное обеспечение военнослужащих, граждан, уволенных военной службы, и членов их семей. М., 2005.
14. Кудашкин А.В. Конституционное право граждан на жилище и его реализация в жилищном законодательстве//Право и управление. XXI век. 2005. N 1.
15. Кудашкин А.В. Жилищное законодательство новое, проблемы старые//Право в Вооруженных Силах. 2005. N 8.
16. Кудашкин А.В. Актуальные проблемы жилищного обеспечения военнослужащих//Актуальные вопросы жилищного обеспечения военнослужащих: Российский военно-правовой сборник. 2005. N 4.
17. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему//Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. М., 2000. С. 236-275.
18. Потяркин Д.Е. Особенности купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в городе Москве//Журнал российского права. 2005. N 2.
19. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан в России. Комментарий законодательства и практики с приложением федеральных законов и иных нормативных правовых актов и документов. М., 2001.
20. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М., 2004.
21. Тихомирова Л.В. Новые правила оплаты жилья в Российской Федерации. М., 2005.
22. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. М., 2001.
23. Малышева Е.Ю. Введение в курс жилищного права. Общие положения жилищного права: Лекция. – Н. Новгород: НКИ, 2000.

24. Приписнова А.Ю. Кондоминиум и способы управления им: Лекция. – Н.Новгород: НКИ, 2001.
25. Толстой Ю.К. Жилищное право. Глава 34 учебника Гражданское право. Том 2. Издание второе, переработанное и дополненное/ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «Проспект», 1999.
26. Защита жилищных прав граждан/ Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. Составитель – П.И. Седугин. М.: ЗАО «Бизнес-школа» Интел-Синтез», 2000.
27. Жилье. Нормативные акты и их применение: Законодательство. Судебная практика./ Составители М.В. Кузнецов, С.Д. Олейник, Д.А. Шишкин. – М., 2001.
28. Жилищное законодательство России/ Сборник нормативных документов с комментариями. Составитель – Д.В. Примаков М.: «Бизнес-Информ», 2001.
29. Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов 2-е изд., переработанное и дополненное с предисловием П.В. Крашенинникова. – М.: Издательство НОРМА, 2001.
30. Жилищно-коммунальная сфера: права и льготы граждан: нормативные документы, комментарии специалистов // Библиотечка «Российской газеты» 2000. №7.
31. Ипотечное кредитование: нормативные документы, комментарии специалистов // Библиотечка «Российской газеты» 2000. № 8.

Рекомендуемая литература (дополнительная)

1. Афанасьева Т.В. Требования к информации при предоставлении участков для строительства жилья // Жилищное право 2000. № 3.
2. Афолина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС 2000. № 7.
3. Беспалов Ю. Порядок реализации жилищных прав и льгот // Российская юстиция 2001. № 9.

4. Бычковский И.В., Минц И.Г. Дифференциация оплаты жилья в зависимости от его качества и местоположения // Жилищное право 2000. № 1.
5. Гетман В.Н. Обязанности и права собственников жилых помещений в кондоминиумах // Жилищное право 2001. № 2.
6. Гетман В.Н. Обязанности и права собственников жилых помещений в кондоминиумах // Жилищное право 2001. № 2.
7. Денисевич Право пользования жилыми помещениями: к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист 2000. № 2.
8. Диордиева О.И. Жилищные права и регистрация граждан // Юрист 2000. № 1,3.
9. Долгушина О.В. Правовое регулирование отношений в области создания товариществ собственников жилья и формирования кондоминиумов // Жилищное право 2000. № 1.
10. Долгушина О.В. Самоуправление в жилищной сфере. Организационно-правовые формы объединений собственников жилья // Жилищное право 2001. № 1.
11. Егорова О.А. Необходимо кодифицировать жилищное законодательство с учетом судебной практики // Жилищное право 2000. № 3.
12. Журавлев С.Е. Купля-продажа недвижимости в жилищной сфере // Жилищное право 2000. № 2.
13. Журавлев С.Е. Общая собственность на жилое помещение // Жилищное право 2000. № 3.
14. Журкина Н.Г. Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях: практика, проблемы // Жилищное право 2001. № 1.
15. Касаткина Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя // Жилищное право 2001. № 1.
16. Кузьмин И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция 2001. № 9.
17. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право 2001. № 1.

18. Литовкин В.Н. Статья 24 ЖК РСФСР не подлежит применению к отношениям, в которых участвуют хозяйственные общества и товарищества // Жилищное право 2000. № 3.
19. Литовкин В.Н., Файзутдинов И.Ш. Судебная практика по делам, связанным с правом собственности акционерного общества на жилые помещения // Жилищное право 2000. № 4.
20. Макаров С.Ю. Приобретение жилья в силу истечения срока приобретательной давности: правовые меры по защите прав граждан // Жилищное право 2001. № 1.
21. Поправка на статью Седугина П.И. Приватизация жилых помещений // Жилищное право 2001. № 1.
22. Поспелов О.В. Некоторые особенности деприватизации жилья // Жилищное право 2001. № 1.
23. Потяркин Д. Подлежат ли государственной регистрации договоры социального найма жилья // Российская юстиция 2000. № 3.
24. Присягина Г.Н. Налог с недвижимое имущество, переходящего в порядке наследования или дарения // Жилищное право 2000. № 4.
25. Присягина Г.Н. О налоге на строения, помещения и сооружения // Жилищное право 2000. № 3.
26. Присягина Г.Н. Товарищество собственников жилья (Обзор законодательных и нормативных актов, судебной практики и публикаций) // Жилищное право 2001. № 1.
27. Пчелинцева Л.М. Законодательство субъектов РФ о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений гражданам, уволенным с военной службы // Жилищное право 2000. № 4.
28. Пчелинцева Л.М. Правовое регулирование оплаты жилых помещений и коммунальных услуг в РФ // Жилищное право 2001. № 2.
29. Сауль С.Н. К вопросу о концепции жилищного фонда социального использования // Жилищное право 2000. № 2.

30. Сауль С.Н. К вопросу определения основ правового регулирования отношений в жилищной сфере // Жилищное право 2000. № 1.
31. Седугин П.И. Практика Конституционного суда РФ по жилищным делам // Жилищное право 1999. № 3.
32. Седугин П.И. Приватизация жилых помещений // Жилищное право 2000. №3.
33. Сиваев С.Б, Проблемы и направления развития жилищно-коммунального комплекса // Жилищное право 2000. № 2.
34. Титов А.А. Новые условия и формы обеспечения граждан жильем // Жилищное право 2000. № 4.
35. Трушин Е.В. Проблемы в законодательном регулировании жилищных вопросов и их решение в новом Жилищном кодексе // Жилищное право 2000. № 1.
36. Трушин Е.В. Регулирование договоров социального найма жилых помещений и найма жилых помещений нормами жилищного и гражданского законодательства // Жилищное право 2000. № 3.
37. Ходов Л.Г. Покупка жилой недвижимости за рубежом (международный и российский опыт) // Жилищное право 2000. № 2.
38. Хомченко Д.Ю. О товариществах собственников жилья // Жилищное право 2000. № 1.
39. Чернышов Л.Н. Законодательное регулирование жилищной сферы // Жилищное право 2000. № 1.
40. Чефранова Приобретение жилья по государственным сертификатам // Российская юстиция 2000. № 2.
41. Чиков С.В. Налогообложение при покупке жилья // Жилищное право 2000. № 2, 4.
42. Шапиро М.Д. Некоторые проблемы регистрации прав на государственное и муниципальное недвижимое имущество // Жилищное право 2000. № 4.

43. Шапиро М.Д., Довгялло М.В. Как повысить эффективность управления муниципальной недвижимостью в условиях рынка // Жилищное право 2000. №3.
44. Шешко Г.Ф. Кодификация жилищного законодательства требует внесения изменений и дополнений в Гражданский кодекс РФ // Жилищное право 2000. № 4.
45. Шешко Г.Ф. Основные обязанности граждан по пользованию жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда // Жилищное право 2000. № 1.
46. Шешко Г.Ф. Реализация полученных замечаний и предложений по проекту нового Жилищного кодекса // Жилищное право 2001. № 2.
47. Шешко Г.Ф. Судебная практика по делам о расторжении договора социального найма жилого помещения // Жилищное право 2001. № 1.
48. Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Об исчислении и уплате земельного налога // Налоговый вестник 2001. N 10.
49. Грось А. Защита вещных прав наследника на недвижимое имущество // Российская юстиция 2000. N 8.
50. Дмитриев А.В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании // Законодательство 2000. N 11.
51. Дмитриев А.В. От "укрепления прав" до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России // Законодательство 2000. N 7.
52. Иваненко Ю.Г. Жилищные споры: ошибки общественного правосознания // Законодательство 2000. N 8.
53. Ильченко А. Л. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Законодательство 2000. N 12.
54. Камфер Ю. И снова долевое строительство жилья. // Экономика и жизнь 2001. выпуск 9, май.
55. Макаров Г.П. Права граждан на компенсацию утраченного жилья // Гражданин и право 2001. N 2.

56. Макаров Г.П. Способы защиты прав граждан на рынке жилья // Гражданин и право 2001 N 6, 7, 9.
57. Мирзоян М. Обжалование действий учреждений юстиции, регистрирующих права на недвижимость // Российская юстиция 2001. N 3.
58. Никулин О. Налогообложение сделок по договорам дарения // Финансовая газета 1999. N 20.
59. Поздняков С.А., Дуда И.И. Льготы гражданам, имеющим звание "Ветеран труда" // Гражданин и право 2001. N 9.
60. Черкашина И. Защита жилищных прав граждан в публичных договорах // Российская юстиция 2001. N 10.
61. Шишкин Д.А. Служебные жилые помещения // Гражданин и право 2000. N6.
62. Щенникова Л. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция 2001. N 4.

ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ ПО ЖИЛИЩНОМУ ПРАВУ

- Информационно-правовая система «Законодательство России» (<http://pravo.msk.rsnet.ru/ips/>)
- Справочные правовые системы семейства «КонсультантПлюс» (www.consultant.ru)
- Информационная правовая система «Кодекс» (www.kodeks.net)
- Справочная правовая система «Гарант» (www.garant.ru)
- www.lawlibrary.ru
- www.juristlib.ru
- www.legalportal.ru