

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра гражданского права



Проректор по учебной работе
О.Г. Локтионова

«*14*» *сентября* 2017 г.

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Методические указания по проведению практических занятий
по изучению дисциплины для студентов всех форм обучения по
направлению подготовки (специальности)
40.03.01 «Юриспруденция»;
40.05.02 «Правоохранительная деятельность»

Курск 2017

УДК 349.444 (470+571) (094.4)

Составитель: Е.Ф. Цокур

Рецензент:

Доктор юридических наук, профессор *В.В. Богдан*

Жилищное право: методические указания для подготовки к практическим занятиям / Юго-Зап. гос. ун-т; сост. Е.Ф. Цокур
Курск, 2017. – 45 с.

Излагаются методические указания, приводятся планы практических занятий, список источников и литературы.

Предназначены для студентов всех форм обучения по направлению подготовки (специальности) 40.03.01 «Юриспруденция»; 40.05.02 «Правоохранительная деятельность»

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.
Усл.печ.л. . Уч.-изд.л. . Тираж 100 экз. Заказ.
Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

Методические указания по организации изучения дисциплины

Преподавание дисциплины «Жилищное право» включает в себя чтение лекций и проведение практических занятий. Основная цель лекционных занятий – прежде всего, обозначить тему, ее основные вопросы и проблемы, определить студенту направления для дальнейшей работы с учебной и научной литературой, материалами правоприменительной практики. Недопустимо сводить практические занятия к механическому пересказу изложенного лектором на лекционных занятиях. Практические занятия являются средством контроля за усвоением студентами материала, способом проверки самостоятельной работы студента, служат важнейшим индикатором способности студента самостоятельно работать с источниками.

Динамично меняющаяся правовая база создает и определенные трудности в обучении. Поэтому на практических занятиях студентов следует ориентировать не столько на запоминание конкретной нормы права, сколько на понимание того, почему те или иные основополагающие нормы имеют в данное время именно такие формулировки, как они связаны с другими положениями закона, как изменялись в рамках действующего законодательства и какой вид могут приобрести в дальнейшем.

Целесообразно по спорным теоретическим вопросам проводить дискуссии, в ходе которой одна часть студентов отстаивает одну точку зрения, а другая - прямо противоположную, при этом в задачу преподавателя входит подобрать тему для такой дискуссии, предложить студентам примерный список научной литературы для дискуссии. Крайне важно, чтобы свои доводы студенты могли мотивировать ссылками на действующее законодательство и мнения ученых.

Задачи для обсуждения могут быть взяты из различных сборников, в том: числе и подготовленных кафедрой, из опубликованной в БВС практики, из личного опыта преподавателя, ведущего практические занятия. При решении задачи студент должен свой ответ мотивировать ссылками на нормы права.

В рамках изучения дисциплин работа студентов организуется в следующих формах:

- работа с конспектом лекций и дополнительной литературой по темам курса;
- работа с раздаточным материалом – «Скрин-шот»;
- изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий (дискуссионные вопросы для дополнительного изучения);
- подготовка к практическому занятию;
- выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий, в том числе:
 - проведение собеседования по теме лекции;
 - подготовка краткого доклада (резюме, эссе) по теме практического занятия и разработка мультимедийной презентации к нему;
 - выполнение практических заданий (решение задач, выполнение расчетных и лабораторных работ);
 - подготовка к тестированию;
- самоконтроль.

Рекомендуемый ниже режим самостоятельной работы позволит студентам глубоко разобраться во всех изучаемых вопросах, активно участвовать в дискуссиях на семинарских занятиях и в конечном итоге успешно сдать зачет (экзамен).

1. Лекция является фундаментальным источником знаний и должна способствовать глубокому усвоению материала, активизировать интерес студента к изучаемой дисциплине.

На лекции излагаются только основные, наиболее важные положения изучаемой темы. Одной только лекции недостаточно для успешного ответа на практическом занятии.

Работу с конспектом лекций целесообразно проводить непосредственно после её прослушивания. Она предполагает перечитывание конспекта, внесение в него, по необходимости, уточнений, дополнений, разъяснений и изменений. Ознакомление с дополнительной литературой по теме, проведение обзора мнений других ученых по изучаемой теме. Необходимым является глубокое освоение содержания лекции и свободное владение им, в том числе использованной в ней терминологии (понятий), категорий и законов. Студенту рекомендуется не ограничиваться при изучении темы только конспектом лекций или одним учебником; необходимо не только конспектировать лекции, но и читать дополнительную литературу, изучать методические

рекомендации, издаваемые кафедрой.

2. «Скрин-шот» - специальный раздаточный материал, подготовленный преподавателем, который предназначен для повышения эффективности учебного процесса за счет:

- привлечения дополнительного внимания студента на наиболее важных и сложных проблемах курса;
- освобождения от необходимости ведения рутинных записей по ходу лекции и возможности более адекватной фиксации ключевых положений лекции;
- представления всего необходимого иллюстративного и справочно-информационного материала по теме лекции;
- более глубокой переработки материалов курса при подготовке к зачету или экзамену.

Самостоятельная работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» может проводиться вместо работы с конспектом лекций, если композиция каждой страницы материала построена лектором таким образом, что достаточно свободного места для конспектирования материалов лекции, комментариев и выражения собственных мыслей студента по материалам услышанного или прочитанного.

В случае, когда студенты ведут отдельные конспекты лекций, работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» проводится вместе с работой с конспектом лекций по каждой теме.

3. В связи с большим объемом изучаемого материала, интересом который он представляет для современного образованного человека, некоторые вопросы выносятся за рамки лекций. Это предусмотрено рабочим учебным планом подготовки бакалавров. *Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий* (дискуссионных вопросов раздела 2), предполагает самостоятельное изучение студентами дополнительной литературы и её конспектирование по этим вопросам.

4. По каждой теме, выносимой на практические (семинарские) занятия даётся примерный план её изучения (вопросы, на которые следует подготовиться к занятию). В ходе *практических занятий* проводится разъяснение теоретических положений курса, уточнения междисциплинарных связей.

Подготовка к практическому (семинарскому) занятию предполагает большую самостоятельную работу и включает в себя:

- Знакомство с планом семинарского занятия и подбор материала к нему по указанным источникам (конспект лекции, основная, справочная и дополнительная литература, электронные и Интернет-ресурсы).

- Запоминание подобранного по плану материала.
- Освоение терминов, перечисленных в глоссарии.
- Ответы на вопросы, приведенные к каждой теме.
- Обдумывание вопросов для обсуждения. Выдвижение собственных вариантов ответа.

- Выполнение заданий преподавателя (подготовка рефератов, тесты, контрольные работы, консультации, самостоятельная работа).

- Подготовка (выборочно) индивидуальных заданий.

Задания, приведенные в планах занятий, выполняются всеми студентами в обязательном порядке.

5. *Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий* является обязательной формой самостоятельной работы студентов. Целесообразно к каждому занятию, выбрав из изучаемой темы наиболее проблемные и спорные вопросы, заблаговременно поручить подготовку по ним докладов одному или двум студентам. Продолжительность доклада не более 5-7 минут. Такая форма работы приучает студентов не только к самостоятельной работе с источниками, но и к публичным выступлениям.

По дисциплинам предполагается подготовка индивидуальных или групповых (на усмотрение преподавателя) *докладов (сообщений, рефератов, эссе, творческих заданий)* на практических занятиях и разработку мультимедийной презентации к нему.

Доклад - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

Эссе - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Реферат - продукт самостоятельной работы студента,

представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее, приводит список используемых источников.

Творческое задание - частично регламентированное задание, имеющее нестандартное решение и позволяющее диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся.

Преподаватель сам формирует задание или студенты имеют возможность самостоятельно выбрать одну из предполагаемых преподавателем тем и выступить на семинарском занятии. Доклад (резюме, эссе и т.д.) как форма самостоятельной учебной деятельности студентов представляет собой рассуждение на определенную тему на основе обзора нескольких источников в целях доказательства или опровержения какого-либо тезиса. Информация источников используется для аргументации, иллюстрации и т.д. своих мыслей. Цель написания такого рассуждения не дублирование имеющейся литературы на эту тему, а подготовка студентов к проведению собственного научного исследования, к правильному оформлению его описания в соответствии с требованиями.

Работа студентов по подготовке доклада (сообщения, рефератов, эссе, творческих заданий) заключается в следующем:

- подбор научной литературы по выбранной теме;
- работа с литературой, отбор информации, которая соответствует теме и помогает доказать тезисы;
- анализ проблемы, фактов, явлений;
- систематизация и обобщение данных, формулировка выводов;
- оценка теоретического и практического значения рассматриваемой проблемы;
- аргументация своего мнения, оценок, выводов, предложений;
- выстраивание логики изложения;

- указание источников информации, авторов излагаемых точек зрения;
- правильное оформление работы (ссылки, список использованной литературы, рисунки, таблицы) по стандарту.

Самостоятельность студента при подготовке доклада (сообщение, эссе) проявляется в выборе темы, ракурса её рассмотрения, источников для раскрытия темы, тезисов, аргументов для их доказательства, конкретной информации из источников, способа структурирования и обобщения информации, структуры изложения, а также в обосновании выбора темы, в оценке её актуальности, практического и теоретического значения, в выводах.

Выступление с докладом (резюме, эссе) на семинаре не должно превышать 7-10 минут. После устного выступления автор отвечает на вопросы аудитории (студентов, преподавателя) по теме и содержанию своего выступления.

Цель и задачи данного вида самостоятельной работы студентов определяют требования, предъявляемые к докладу (резюме, эссе), и критерии его оценки: 1) логическая последовательность изложения; 2) аргументированность оценок и выводов, доказанность тезиса; 3) ясность и простота изложения мыслей (отсутствие многословия и излишнего наукообразия); 4) самостоятельность изложения материала источников; 5) корректное указание в тексте доклада источников информации, авторов проводимых точек зрения; 6) стилистическая правильность и выразительность (выбор языковых средств, соответствующих научному стилю речи); 7) уместное использование иллюстративных средств (цитат, сносок, рисунков, таблиц, слайдов).

Изложение материалов доклада может сопровождаться *мультимедийной презентацией*. Разработка мультимедийной презентации выполняется по требованию преподавателя или по желанию студента.

Презентация должна быть выполнена в программе Power Point и включать такое количество слайдов, какое необходимо для иллюстрирования материала доклада в полном объеме.

Основные методические требования, предъявляемые к презентации:

- логичность представления с согласованность текстового и визуального материала;

- соответствие содержания презентации выбранной теме и выбранного принципа изложения / рубрикации информации (хронологический, классификационный, функционально-целевой и др.).

- соразмерность (необходимая и достаточная пропорциональность) текста и визуального ряда на каждом слайде (не менее 50% - 50%, или на 10-20% более в сторону визуального ряда).

- комфортность восприятия с экрана (цвет фона; размер и четкость шрифта).

- эстетичность оформления (внутреннее единство используемых шаблонов предъявления информации; упорядоченность и выразительность графических и изобразительных элементов).

- допускается наличие анимационных и звуковых эффектов.

Оценка доклада (резюме, эссе) производится в рамках 12-балльного творческого рейтинга действующей в ЮЗГУ балльно - рейтинговой оценки успеваемости и качества знаний студентов. Итоговая оценка является суммой баллов, выставляемых преподавателем с учетом мнения других студентов по каждому из перечисленных выше методических требований к докладу и презентации.

Также формой самостоятельной работы студентов является *выполнение практических заданий (решения задач, выполнения расчетных и лабораторных работ, оформление отчетов о самостоятельной работе)*, содержание которых определяется содержанием настоящих методических указаний. Часть практических заданий может быть выполнена студентами на аудиторных практических (лабораторных) занятиях под руководством преподавателя. После того, как преподавателем объявлено, что рассмотрение данной темы на аудиторных занятиях завершено, студент переходит к самостоятельному выполнению практических заданий, пользуясь настоящими методическими указаниями, конспектом лекций по соответствующей теме, записями, сделанными на практических занятиях, дополнительной литературой по теме. Все практические задания для самостоятельного выполнения студентами, приведенные в настоящих методических указаниях обязательны для выполнения в

полном объеме.

5. *Подготовка к тестированию* предусматривает повторение лекционного материала и основных терминов, а также самостоятельное выполнение заданий в текстовой форме, приведенных в настоящих методических указаниях.

Тестовый подход, при всех его общеизвестных недостатках, также следует использовать при проведении практических занятий. Перед тем, как предложить тесты студентам, преподавателю следует самому внимательно их проверить, уточнив, остались ли вопросы и ответы корректны в связи с регулярными изменениями в законодательстве.

6. *Самоконтроль* является обязательным элементом самостоятельной работы студента по дисциплинам. Он позволяет формировать умения самостоятельно контролировать и адекватно оценивать результаты своей учебной деятельности и на этой основе управлять процессом овладения знаниями. Овладение умениями самоконтроля формирует навыки планирования учебного труда, способствует углублению внимания, памяти и выступает как важный фактор развития познавательных способностей.

Самоконтроль включает:

1. Ответ на вопросы для самоконтроля для самоанализа глубины и прочности знаний и умений по дисциплине.

2. Критическую оценку результатов своей познавательной деятельности.

Самоконтроль учит ценить свое время, позволяет вовремя заменить и исправлять свои ошибки.

Формы самоконтроля могут быть следующими:

- *устный пересказ текста лекции и сравнение его с содержанием конспекта лекции;*

- *ответ на вопросы, приведенные к каждой теме (см. раздел 2 настоящих методических указаний);*

- *составление плана, тезисов, формулировок ключевых положений текста по памяти;*

- *ответы на вопросы и выполнение заданий для самопроверки (настоящие методические указания предполагают вопросы для самоконтроля по каждой изучаемой теме);*

- *самостоятельное тестирование по предложенным в настоящих методических указаниях тестовым заданиям.*

Самоконтроль учебной деятельности позволяет студенту оценивать эффективность и рациональность применяемых методов и форм умственного труда, находить допускаемые недочеты и на этой основе проводить необходимую коррекцию своей познавательной деятельности.

Наконец, желательна периодическая проверка остаточных знаний по предыдущим темам, которую можно провести в форме контрольной работы.

При возникновении сложностей по усвоению программного материала необходимо посещать консультации по дисциплине, задавать уточняющие вопросы на лекциях и практических занятиях, уделять время самостоятельной подготовке (часы на самостоятельное изучение), осуществлять все формы самоконтроля.

ПЛАНЫ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема № 1

ПОНЯТИЕ И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

1. Предмет жилищного права.
2. Жилищные отношения: понятие, содержание, виды, участники.
3. Обеспечение условий для осуществления права на жилое помещение.
4. Конституция РФ о праве граждан на жилище: содержание права на жилище, способы и юридические гарантии осуществления права на жилище.
5. Принципы жилищного права. Международные акты, содействующие
6. регулированию жилищных отношений в РФ.
7. Жилищные права и обязанности граждан.
8. Жилищное право и жилищное законодательство.
9. Место жилищного права в системе российского права.

Тема № 2

ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

1. Понятие и виды источников жилищного права.
2. Жилищное законодательство: структура и состав.
3. Иерархия законов. Конституция Российской Федерации.
4. Значение и роль общепризнанных принципов и международных норм права.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы как источники жилищного права.
6. Законы и иные нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации как источники жилищного права.
7. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.
8. Судебные акты и разъяснения высших судебных органов России: роль и значение в регулировании жилищных правоотношений.

Тема № 3

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РФ

1. Объекты жилищных прав - жилые помещения: понятие, назначение, пределы использования, виды.
2. Требования, предъявляемые к жилому помещению.
3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение; и нежилого помещения - в жилое помещение.
4. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
5. Регистрация и учет жилых помещений.
6. Понятие, структура, виды и состав жилищного фонда Российской Федерации.
7. Частный жилищный фонд.
8. Государственный жилищный фонд.
9. Муниципальный жилищный фонд.
10. Обеспечение сохранности жилищного фонда.
11. Товарищества собственников жилья - одна из форм участия граждан в управлении жилищным фондом.

Тема № 4

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями.
2. Право собственности на жилое помещение, как основание пользования гражданами жилыми помещениями.
3. Объекты и субъекты права собственности на жилище.
4. Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, проживающих в его жилище.
5. Гражданско-правовые сделки как способ приобретения права собственности на жилище. Виды сделок: купля-продажа; дарение; мена; рента; ипотека; приватизация; вступление в ЖСК; наследование; приобретательская давность; судебное решение и др.
6. Обеспечение жилищных прав собственника при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
7. Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения и пользования жилым помещением.
8. Разновидности договоров найма жилого помещения, их

особенности.

Тема №5

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Приобретение и определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.
3. Выбор и способы управления многоквартирным домом: собственниками квартир; товариществом собственников жилья; управляющей организацией.
4. Органы управления жилищем в многоквартирном доме.
5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: порядок проведения, форма голосования, решение (очно/заочно).
6. Договор управления многоквартирным домом.
7. Особенности управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Тема № 6

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Понятие товарищества собственников жилья. Порядок организации и прекращения.
2. Органы управления, назначение и функции.
3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья: порядок организации и проведения.
4. Права и обязанности товарищества собственников жилья.

5. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.
6. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья, имущество и средства.
7. Особенности создания и государственной регистрации товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах.

Тема № 7

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Понятие приватизации. Субъекты и объекты.
2. Принципы: добровольность, однократность, безвозмездность.
3. Порядок приватизации и деприватизации.
4. Ограничения в приватизации.
5. Правовые последствия незавершенной приватизации.
6. Особенности приватизации комнат в коммунальных квартирах.
7. ЖК РФ и ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» о приватизации. Выселение граждан из приватизированных жилых помещений.
8. Судебная практика применения норм, регулирующих вопросы приватизации жилого помещения.
- 9.

Тема № 8

ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Понятие и признаки договора социального найма.
2. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений на основе договора социального найма.
3. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.
4. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях.
5. Принятие на учет нуждающихся в жилых помещениях.
6. Основания для отказа в постановке и снятия граждан с учета нуждающихся.

7. Основание и предпосылки возникновения права пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма в свободном и несвободном жилом помещении.
8. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилого помещения по договору социального найма.
9. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.

Тема № 9

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Предмет и форма договора социального найма. Сохранение договора при смене собственника жилого помещения.
2. Стороны договора социального найма жилого помещения.
3. Субъекты правоотношений, их права и обязанности, правовой статус, особенности возникновения и изменения последнего.
4. Временные жильцы.
5. Обмен жилого помещения.
6. Плата за жилое помещение: порядок, сроки, структура платежа.
7. Право пользования жилым помещением отсутствующих лиц.
8. Регистрация граждан по месту жительства и пребывания.
9. Основание и последствия изменения договора социального найма жилого помещения. Судебная практика.

Тема № 10

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Расторжение договора по инициативе нанимателя: основания, порядок, последствия.
2. Расторжение договора по инициативе наймодателя: основания, порядок, последствия.
3. Виды выселения: с предоставлением благоустроенного жилого помещения; с предоставлением другого жилого помещения.

4. Основания и порядок выселения без предоставления другого жилого помещения.

Тема № 11

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗАКЛЮЧЕННОГО НА КОММЕРЧЕСКОЙ ОСНОВЕ

1. Понятие договора коммерческого найма.
2. Стороны договора найма.
3. Объект договора найма.
4. Форма и срок договора.
5. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма.
6. Последствия невнесения платы за жилье и коммунальные услуги.
7. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок.
8. Изменение договора коммерческого найма: основания, порядок, последствия.
9. Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок, последствия.

Тема № 12

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Понятие и виды специализированного жилищного фонда.
2. Основания и порядок предоставления служебного жилого помещения.
3. Пользование служебным жилым помещением.
4. Расторжение договора найма служебного жилого помещения и выселение из жилища.
5. Общежитие: понятие, назначение, виды.
6. Порядок пользования помещениями в общежитии.
7. Выселение из общежития.
8. Помещения маневренного жилого фонда.
9. Другие специализированные жилые помещения: гостиницы; дома-приюты; дома для престарелых и одиноких граждан.

Тема № 13

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

В ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМ КООПЕРАТИВЕ

1. Порядок образования и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
2. Право на получение квартиры в жилищно-строительном кооперативе.
3. Права и обязанности члена кооператива, а также членов его семьи в занимаемом жилом помещении.
4. Право собственности на жилое помещение члена кооператива, выплатившего паевой взнос.
5. Основания исключения из членов кооператива. Правовые последствия для члена кооператива и членов его семьи.

Тема № 14

СДЕЛКИ С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. Виды сделок (договоров) с жилыми помещениями (найма (социального, коммерческого) поднайма, безвозмездного пользования, временные жильцы).
2. Договор купли-продажи жилых помещений.
3. Договор мены и обмена жилого помещения.
4. Договор дарения жилого помещения.
5. Договор передачи жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации.
6. Договор ренты жилого помещения.
7. Договор залога (ипотека) жилого помещения.
8. Приобретение квартиры в жилищно-строительном кооперативе.
9. Получение квартиры в порядке наследования (по завещанию, по закону).
10. Приобретательская давность, как основание к приобретению жилого помещения.
11. Получение жилого помещения по судебному решению.

Тема № 15

ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ФИНАНСОВОЕ И НАЛОГОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Обязанность по внесению платы.
2. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Правовые последствия невнесения платежей.
4. Понятия и порядок предоставления субсидий; компенсаций; льгот.
5. Основные виды налогов в жилищной сфере.

Тема № 16

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ

1. Виды нарушений жилищного законодательства.
2. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства.
3. Возмещение ущерба, причиненного жилищу виновным поведением граждан и должностных лиц.
4. Виды жилищных споров.
5. Порядок разрешения жилищных споров.
6. Особенности защиты жилищных прав в судебном порядке.

СОДЕРЖАНИЕ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема № 1. Понятие и принципы жилищного права

Предмет жилищного права. Понятие жилищного права в узком и широком смыслах. Международные акты, содействующие регулированию жилищных отношений в РФ. Комплексный характер жилищного права. Предмет регулирования жилищного права. Понятие метода жилищного права и его черты. Комплексный характер метода жилищного права.

Жилищные отношения: понятие, содержание, виды, участники. Обеспечение условий для осуществления права на жилое помещение. Конституция РФ о праве граждан на жилище:

содержание права на жилище, способы и юридические гарантии осуществления права на жилище. Неприкосновенность жилища. Свобода передвижения и выбора места жительства. Невозможность произвольного лишения граждан жилого помещения. Неприкосновенность личной жизни граждан, в т.ч. тайны переписки, телефонных переговоров. Охрана частной собственности граждан. Судебная защита жилищных прав. Принципы жилищного права: доступность пользования жилищным фондом; целевое использование жилых помещений. Жилищные права и обязанности граждан.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

В феврале 2001 года Ребров возвратился из мест лишения свободы в жилое помещение, которое он занимал по договору социального найма до осуждения его сроком на 7 лет и 6 месяцев. По приговору суда осужденный был снят с регистрационного учета в жилищно-эксплуатационной конторе. В связи с отказом ему бывших членов семьи во вселении и регистрации в квартиру, Ребров обратился в суд с иском о признании права на жилую площадь и вселении.

Вопросы

Дайте перечень и раскройте суть конституционных гарантий жилищных прав граждан Российской Федерации.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Как разрешить спор суду?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

Гражданка составила договор купли-продажи своей квартиры. Однако в государственном органе по регистрации недвижимости ей было отказано в регистрации сделки из-за наличия запрета суда.

Вопросы

Нарушается ли конституционное право гражданина на жилище при аресте его квартиры?

Указать цель, срок и основания ареста жилого помещения. Кто и какие действия должен предпринять, чтобы отчуждение квартиры состоялось?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться при аресте жилого помещения?

Чтобы регистрация недвижимости состоялась, необходимо обратиться:

к лицу, в интересах которого наложен арест на жилище?
с жалобой на отказ в регистрации?

с иском о признании права собственности на жилое помещение?

Составьте проект судебного акта о наложении ареста на жилое помещение гражданина.

Тема № 2. Источники жилищного права

Понятие и виды источников жилищного права. Жилищное законодательство: структура и состав. Иерархия законов. Конституция Российской Федерации. Значение и роль общепризнанных принципов и международных норм права. Жилищный кодекс Российской Федерации. Судебные акты и разъяснения высших судебных органов России: роль и значение.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Гражданка обратилась в суд с заявлением об установлении факта родственных отношений с умершим для получения наследства, пояснив судье на приеме, что завещания в ее пользу нет, умерший приходился ее мужу троюродным дядей, за которым она ухаживала перед смертью. Наследников у покойного нет.

Вопросы

Может ли быть источником жилищного права норма, не

содержащаяся в ЖК РФ? Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение и в каком порядке принять суду?

Каковы особенности приобретения права собственности на жилое помещение в порядке наследования?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

Орлова вселилась к Тарасову в качестве жены и была зарегистрирована в его квартире, которую он купил до вступления в брак. После распада семьи ответчица перестала пользоваться квартирой и оплачивать ее содержание. Истец предъявил иск о признании ответчицы утратившей право на жилую площадь, поскольку она не проживала в квартире в течение 4 лет. Возражения ответчицы сводились к отсутствию у нее другого жилого помещения.

Вопросы

Может ли быть источником жилищного права норма, не содержащаяся в ЖК РФ? Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Что является обязательной составляющей судебного решения при удовлетворении иска, в результате которого гражданин утрачивает право на спорное жилое помещение?

Если ответчица не имеет другого жилого помещения, каким образом должны регулироваться отношения сторон в спорной квартире?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

Тема № 3. Жилые помещения. Жилищные фонды

Объекты жилищных прав - жилые помещения: понятие, назначение, пределы использования, виды. Требования, предъявляемые к жилому помещению: предназначенность, пригодность для постоянного проживания, соответствие

требованиям, установленным нормативными правовыми актами технического, экологического, санитарного, гигиенического, противопожарному, градостроительному, проектировочному, дизайнерскому, архитектурному, ландшафтному состоянию. Перевод жилого помещения в нежилое помещение; и нежилого помещения - в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Понятие, структура, виды и состав жилищных фондов Российской Федерации. Частный жилищный фонд. Государственный жилищный фонд. Муниципальный жилищный фонд.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Обращаясь с предложением заключить договор найма жилого помещения, наниматель потребовал от собственника жилого помещения установить телефон, необходимый ему по условиям работы, а также произвести косметический ремонт квартиры.

Вопросы

Какие требования предъявляются к жилому помещению, предоставляемому в частном жилищном фонде по договору коммерческого найма?

Дайте сравнительную характеристику объекта (предмета) договора социального найма от договора, заключенного на коммерческой основе.

Что является обязательной составляющей судебного решения при удовлетворении иска, в результате которого гражданин утрачивает право на спорное жилое помещение?

№2

Раскройте понятия, аргументируя их значение и последствия: «изолированности» жилого помещения, его «пригодности» к проживанию, «предназначенности» для проживания, «благоустроенности» жилого помещения.

Вопросы

Кто и в каких случаях вправе требовать обеспечения благоустроенным жилым помещением?

В каком жилищном фонде такие требования возможны?

Перечислите основания и условия, при которых предоставление благоустроенного жилого помещения является не обязательным.

Тема № 4. Основания возникновения права пользования жилыми помещениями

Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями. Право собственности на жилое помещение, как основание пользования гражданами жилыми помещениями. Объекты и субъекты права собственности на жилище.

Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, проживающих в его жилище. Гражданско-правовые сделки как способ приобретения права собственности на жилище. Виды сделок: купля-продажа; дарение; мена; рента; ипотека; приватизация; вступление в ЖСК; наследование; приобретательская давность; судебное решение и др. Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения и пользования жилым помещением. Разновидности договоров найма жилого помещения, их особенности.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Судом принято решение о признании за гражданином права собственности на конкретное жилое помещение. Решение вступило в законную силу.

Вопросы

С какого момента у гражданина возникает право собственности на указанное в решении суда жилое помещение:

момента дачи согласия проживающих в нем лиц на вселение и проживание гражданина;

вселения лица в жилище;

провозглашения судом резолютивной части решения;

изготовления судом решения в полном объеме;
сдачи дела в канцелярию;
вступления решения в законную силу;
регистрации права собственности на жилое помещение в государственном регистрационном органе;
получения свидетельства о собственности на жилище?
Составьте резолютивную часть судебного акта по условиям задачи (фабула произвольная).

№2

Укажите перечень и аргументируйте предпосылки к возникновению права пользования жилыми помещениями по договорам:

социального найма;
найма, заключенного на коммерческой основе;
безвозмездного найма;
поднайма.

Вопросы

Что объединяет договоры найма жилого помещения?

Какие правовые последствия влечет за собой несоблюдение требуемой законодателем формы договора в указанных видах договоров?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами регулируются правоотношения, основанные на договоре найма?

Тема №5. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме

Приобретение и определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Выбор и способы управления многоквартирным домом: собственниками квартир; товариществом собственников жилья; управляющей организацией. Органы управления жилищем в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: порядок проведения, форма голосования, решение (очного/заочного).

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Занимающий по договору купли-продажи в многоквартирном доме отдельную трехкомнатную квартиру собственник находился в командировке, в связи с чем не принял участие в общем собрании, проведенном в форме заочного голосования по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом. Не соглашаясь с решением общего собрания об избранном способе управления его домом, собственник указал на нарушение его прав, и обратился к председателю собрания с заявлением о пересмотре решения в этой части.

Вопросы

В каком порядке подлежит обжалованию решение общего собрания многоквартирного дома?

Какие аргументы являются существенными, и могут лечь в основу отмены решения?

Может ли быть в многоквартирном доме принято решение, входящее в компетенцию общего собрания, без организации явки на его заседание собственников жилых помещений этого дома?

Какие составляющие являются обязательными для проведения общего собрания в многоквартирном доме в форме заочного голосования?

Чем отличается принятие решения на общем собрании собственников в многоквартирном доме, проведенном в порядке заочного голосования от совместного присутствия собственников дома на собрании?

№2

Договор управления многоквартирным домом: стороны, форма, порядок заключения, содержание.

Вопросы

Кто может быть субъектом заключения договора управления многоквартирным домом?

В случае недостижения согласия о порядке управления многоквартирным домом, могут ли собственники жилых помещений решать вопросы содержания общего имущества дома

по своему усмотрению (ремонттировать сами, приглашать специалистов и т.д.)?

Решение установить и профинансировать установление домофона должно приниматься на общем собрании собственников всего дома или одного подъезда, где этот вид работы необходим?

Тема № 6. Товарищество собственников жилья

Понятие товарищества собственников жилья. Порядок организации и прекращения. Органы управления, назначение и функции. Общее собрание членов товарищества собственников жилья: порядок организации и проведения. Права и обязанности товарищества собственников жилья. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Пользователь жилым помещением по договору социального найма отказался вносить определенную товариществом собственников жилья сумму на содержание имущества многоквартирного дома, ссылаясь на свой статус пользователя, мотивируя, что эта обязанность лежит только на собственниках жилых помещений.

Вопросы

В каком порядке и как следует разрешить спор?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном случае?

Составьте проект обращения товарищества собственников жилья к заявителю по существу вопроса, указанного в условиях задачи.

№2

Определить роль и содержание устава товарищества собственников жилья.

Вопросы

Каков порядок принятия устава товарищества собственников жилья?

На какой срок создается товарищество собственников жилья?

Какие органы управления создаются в многоквартирном доме?

Что входит в функции ревизионной комиссии? Кто может быть ее членом?

Тема № 7. Приватизация жилых помещений

Понятие приватизации. Субъекты и объекты. Принципы: добровольность, однократность, безвозмездность. Порядок приватизации и деприватизации. Правовые последствия незавершенной приватизации. Особенности приватизации комнат в коммунальных квартирах.

ЖК РФ и ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» о приватизации. Выселение граждан из приватизированных жилых помещений. Судебная практика применения норм, регулирующих вопросы приватизации жилого помещения.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Бывшие супруги занимают приватизированную ими в общую совместную собственность квартиру. Истица предъявила иск о принудительном обмене занимаемой квартиры, согласно которому просит суд принудить ответчика к переселению в комнату коммунальной квартиры, занимаемой пользователем по договору социального найма, ссылаясь на невозможность совместного проживания и отказ ответчика решать жилищную проблему.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Каковы особенности приобретения права собственности на жилое помещение в порядке приватизации?

Какое решение принять суду?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

Семья решила приватизировать занимаемую квартиру. Согласие на приватизацию жилого помещения дали двое, а третий член семьи нанимателя отказался. Для реализации права на приватизацию наниматель предложил обратиться в суд с иском, чтобы обязать возражавшего члена семьи не чинить препятствий в приватизации жилища.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение принять суду?

Дайте перечень и раскройте суть принципов приватизации.

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

Тема № 8. Договор социального найма жилого помещения

Понятие и признаки договора социального найма. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений на основе договора социального найма. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях. Принятие на учет нуждающихся в жилых помещениях. Основания для отказа в постановке и снятия граждан с учета нуждающихся. Основание и предпосылки возникновения права пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма в свободном и несвободном жилом помещении.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Игнатова проживает в одной квартире со свекровью, которую они занимают по договору социального найма. Она обратилась в суд с просьбой о выдаче судебного приказа. В заявлении указала,

что просит выселить свекровь из квартиры без предоставления другого жилого помещения, сославшись на невозможность совместного проживания из-за скандалов, систематически учиняемых последней.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение и судебный акт принять суду?

Каковы условия возникновения права постоянного пользования жилым помещением у члена семьи нанимателя жилого помещения, вселяющегося в несвободное жилище, где уже проживают другие лица?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

Супруги с несовершеннолетним ребенком состояли на очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий. Нанимателем жилого помещения является жена. После получения ордера на квартиру она с ребенком вселилась в жилище, заключила договор социального найма жилого помещения с жилищно-эксплуатационной организацией, зарегистрировала троих членов семьи, оплачивает коммунальные платежи из общего бюджета семьи. Супруг не вселился, так как после смерти матери получил ее приватизированную двухкомнатную квартиру, которой пользуется, так как она расположена вблизи его места работы.

Вопросы

Приобрел ли право пользования предоставленным жилым помещением супруг нанимателя?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

В случае распада семьи, какой иск необходимо предъявить нанимателю в данной ситуации?

Какие доводы должны лечь в основу удовлетворения требований нанимателя?

Тема № 9. Заключение договора социального найма жилого помещения

Предмет и форма договора социального найма. Сохранение договора при смене собственника жилого помещения. Стороны договора социального найма жилого помещения. Субъекты правоотношений, их права и обязанности, правовой статус, особенности возникновения и изменения последнего. Временные жильцы. Плата за жилое помещение: порядок, сроки, структура платежа. Право пользования жилым помещением отсутствующих лиц. Регистрация граждан по месту жительства и пребывания. Основание и последствия изменения договора социального найма жилого помещения. Судебная практика.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Семья Лобовых занимала 2 комнаты в коммунальной квартире на 3 человек по договору социального найма. Жилуправление обратилось с иском о выселении семьи Лобовых и переселении их на постоянной основе в отдельную 2-комнатную квартиру большего размера, мотивируя требования тем, что дом подлежит капитальному ремонту с перепланировкой, не сохраняющей первоначальный размер жилища. Предоставленное жилое помещение расположено в благоустроенном доме со всеми удобствами. Ответчики отказываются получать новую квартиру, так как она находится в другом районе города Москвы.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение принять суду?

Возможно ли выселение граждан без предоставления другого жилого помещения?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

Перечислить и обосновать перечень условий, при которых у

нанимателя и членов его семьи может возникнуть право постоянного пользования жилым помещением в жилищном фонде социального использования:

- в свободном жилом помещении;
- в несвободном жилом помещении

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какие составляющие, выработанные судебной практикой, являются обязательными к учету при решении вопроса о признании права постоянного пользования жилым помещением?

Показать отличие согласия на вселение в жилище от иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Тема № 10. Расторжение договора социального найма жилого помещения

Расторжение договора по инициативе нанимателя: основания, порядок, последствия. Расторжение договора по инициативе наймодателя: основания, порядок, последствия. Виды выселения: с предоставлением благоустроенного жилого помещения; с предоставлением другого жилого помещения. Основания и порядок выселения без предоставления другого жилого помещения. Изменение договора найма жилого помещения.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

В 1999 году граждане вселились в жилое помещение по ордеру, которое занимают по условиям договора социального найма. В письменной форме в установленном законом порядке договор социального найма жилого помещения заключен не был. Наймодатель предъявил иск в суд о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении проживающих с предоставлением другого жилого помещения. В своих

возражениях ответчики указали на основания к отказу в иске отсутствие письменного договора найма, а также тот факт, что ими поданы документы на приватизацию квартиры, которая не завершена к моменту рассмотрения спора в суде.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какие составляющие, выработанные судебной практикой, являются обязательными к учету при решении вопроса о признании права постоянного пользования жилым помещением?

Какие требования подлежат обязательному учету при выселении гражданина из приватизированного им сносимого жилого помещения?

№2

Малоимущий, нуждающийся в жилом помещении гражданин, 25 марта 2005 года получил жилое помещение, предоставленное ему по договору социального найма.

Вопросы

Какие правовые последствия повлечет для него изменение его материального положения?

Является указанное обстоятельство основанием для расторжения договора социального найма жилого помещения? Аргументируйте ответ.

Составьте проект юридического документа для регулирования жилищных правоотношений с гражданином по условиям задачи.

Тема № 11. Договор найма жилого помещения, заключенного на коммерческой основе

Понятие договора коммерческого найма. Стороны договора найма. Объект договора найма. Форма и срок договора. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма. Последствия невнесения платы за жилье и коммунальные услуги. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок. Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок, последствия.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Стороны заключили договор найма на полтора года, и наниматель, прибыв из общежития с семьей из 4 человек, вселился в квартиру собственника, проживавшего в этот период по другому адресу у жены. Через год возникла необходимость досрочного расторжения договора найма, так как в семье собственника родились близнецы. Возражая освободить жилище, наниматель сослался на отсутствие надлежащих условий проживания в общежитии; и указал на истекший срок договора.

Вопросы

В каком порядке расторгается договор найма жилого помещения, и каковы правовые последствия его расторжения?

В чем отличие договоров найма жилого помещения социального и коммерческого?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Решите спор, составив проект резолютивной части судебного акта по условиям задачи.

№2

Граждане заключили письменный договор найма жилого помещения сроком на 12 месяцев, в котором предусмотрели ежеквартальный порядок оплаты проживания семьи нанимателя. После получения одного платежа собственник обратился к нанимателю с устным предложением об изменении порядка оплаты на ежемесячный, ссылаясь на свои материальные трудности. Не получив денег через 2 месяца, собственник обратился с иском в суд о досрочном расторжении договора в связи с невыполнением условий договора по оплате проживания.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами

необходимо руководствоваться в данном споре?

Назовите существенные условия договора коммерческого найма жилого помещения.

Каковы условия, порядок и последствия расторжения договора найма жилого помещения, заключенного на долгосрочной и краткосрочной основе?

Чьей обязанностью является капитальный и косметический ремонт жилого помещения, сдаваемого по договору найма? Могут ли услуги по ремонту жилого помещения являться формой оплаты найма жилого помещения?

Тема № 12. Специализированный жилищный фонд Российской Федерации

Понятие и виды специализированного жилищного фонда. Основания и порядок предоставления служебного жилого помещения. Пользование служебным жилым помещением. Расторжение договора найма служебного жилого помещения и выселение из жилища. Общежитие: понятие, назначение, виды. Порядок пользования помещениями в общежитии. Выселение из общежития. Помещения маневренного жилого фонда. Другие специализированные жилые помещения: гостиницы; дома-приюты; дома для престарелых и одиноких граждан.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Соловьева устроилась на работу в Жилищно-эксплуатационную контору бухгалтером, где ей на семью из трех человек был выдан ордер на право пользования служебным жилым помещением. Через несколько месяцев прокурор предъявил иск о признании ордера недействительным и выселении Соловьевой со всеми членами семьи, ссылаясь на то, что должность бухгалтера не входила в список лиц, которым предоставляется служебное жилое помещение.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами

необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение принять суду?

Каковы правовые последствия признания ордера на служебную квартиру недействительным?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

После расторжения брака гражданка с несовершеннолетним ребенком въехала в однокомнатную служебную квартиру, которую ей предоставили в связи с работой в качестве оператора по уборке мусора в Территориальном управлении «Алексеевское» г. Москвы. Через 8 месяцев гражданка уволилась с работы по собственному желанию без уважительных причин. ТУ «Алексеевское» предъявило иск о выселении ее с ребенком из служебной квартиры без предоставления другого жилого помещения со ссылкой на то, что жилище предоставлялось только на период работы. Ответчица возражала против иска по мотиву отсутствия у нее другого жилого помещения, а также потому, что она входит в перечень лиц, подлежащих выселению с предоставлением другого жилого помещения.

Вопросы

Кого относит законодатель к гражданам, именуемым в законе как «одинокое лицо с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми»?

Кто включен в категорию лиц, имеющих право на служебное жилое помещение в ЖК РФ?

Какое решение принять суду? Какие варианты решения данного спора возможны для мирного урегулирования спора?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Тема № 13. Жилое помещение в жилищно-строительном кооперативе

Порядок образования и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Право на получение квартиры в жилищно-строительном кооперативе. Права и обязанности члена кооператива, а также членов его семьи в занимаемом жилом

помещении. Право собственности на жилое помещение члена кооператива, выплатившего паевой взнос. Основания исключения из членов кооператива. Правовые последствия для члена кооператива и членов его семьи.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

На заседании правления жилищно-строительного кооператива «Буран» было принято решение об исключении из членов кооператива Игнатъева А.Б. и выселении его с членами семьи из нанимаемой квартиры в связи с невыполнением обязанностей по внесению паенакоплений. Возражая, Игнатъев А.Б. сослался на два обстоятельства: что он отсутствовал на заседании, где принималось решение о его исключении, а также на то, что не имеет другого жилого помещения.

Вопросы

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Кто и какое решение может принять по условиям задачи?

Разрешите спор по существу, аргументируя собственные выводы.

№2

Дайте сравнительную характеристику прав и обязанностей членов семьи нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма жилого помещения и членов семьи, проживающих совместно с членом жилищного кооператива.

Вопросы

Аргументируйте ответ.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Назовите перечень предпосылок для возникновения права пользования кооперативной квартирой у лиц, вселяющихся в квартиру ЖСК?

Тема № 14. Сделки с жилыми помещениями

Виды сделок (договоров) с жилыми помещениями. Договоры найма. Договор купли-продажи жилых помещений. Договор мены и обмена жилого помещения. Договор дарения жилого помещения. Приватизация жилых помещений. Договор аренды жилого помещения. Договор залога (ипотека) жилого помещения. Приобретение квартиры в жилищно-строительном кооперативе. Получение квартиры в порядке наследования (по завещанию, по закону). Приобретательская давность, как основание к приобретению жилого помещения. Получение жилого помещения по судебному решению.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

В 1985 г. супруги Громовы с двумя несовершеннолетними детьми получили квартиру в ЖСК «Морской». Член-пайщик Громов в июле 1995 году выплатил последний паевой взнос. В 1999 г. Громов умер. Чтобы оформить наследство, жена умершего обратилась в суд с заявлением об установлении факта выплаты паенакоплений в ЖСК «Морской» в полном объеме, так как справку о выплате стоимости квартиры ей не выдали из-за нахождения бухгалтера ЖСК в больнице.

Вопросы

Когда возникает право собственности на жилое помещение в ЖСК? Какие исключения имеются из общего правила?

Дайте перечень отличий приобретения права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи квартиры и приобретению ее в жилищно-строительном кооперативе.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение принять суду?

№2

Расскажите о способе приобретения права собственности на жилое помещение по судебному решению. Приведите перечень и основные отличия остальных способов.

Вопросы

О чем должно быть решение?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Когда возникает право собственности в данном способе приобретения права:

- при принятии решения;
- в момент провозглашения решения;
- вступления решения в законную силу;
- получении его копии из суда;
- регистрации в государственном органе по регистрации недвижимости;
- получении свидетельства о праве собственности на жилое помещение;
- включении в реестр нотариуса.

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

Тема № 15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Финансовое и налоговое регулирование

Обязанность по внесению платы. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Правовые последствия невнесения платежей. Основные виды налогов в жилищной сфере.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Григорьева обратилась в суд с иском к ДЕЗР «Лосиноостровский» о взыскании с ответчика суммы расходов, потраченных ею за вынужденный найм другого жилого помещения, так как ответчик в течение 2 месяцев не обеспечил ее квартиру, находящуюся на балансе ответчика, коммунальными услугами по предоставлению соответствующего зимнему периоду отопления.

Вопросы

1. В каком порядке истица может защитить нарушенные права?
2. Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?
3. Какими правами наделен наниматель и члены его семьи в случае невыполнения наймодателем своих обязанностей в рамках ЖК РФ?
4. Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

№2

Какие обстоятельства подлежат проверке при решении вопроса о выселении граждан, которые не вносили плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев?

Вопросы

1. Аргументируйте ответ.
2. Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?
3. Какие требования предъявляются к предоставляемому жилому помещению в связи с выселением за неплатежи?

Тема № 16. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров

Виды нарушений жилищного законодательства. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства. Возмещение ущерба, причиненного жилищу виновным поведением граждан и должностных лиц. Порядок разрешения жилищных споров. Особенности защиты жилищных прав в судебном порядке.

ЗАДАНИЯ К ТЕМЕ

№1

Соловьев, занимавший квартиру по договору поднайма, залил водой квартиру Громова, расположенную этажом ниже.

Вопросы

- 1.Какие виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда вам известны?
- 2.Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?
- 3.Кто должен нести ответственность за причинение вреда по условиям задачи?
- 4.Как и в каком порядке возможно разрешить возникший спор?

№2

Наниматель, занимающий квартиру по договору социального найма, считал невозможным совместное проживание с тещей из-за конфликтных отношений в семье. Он обратился в суд с просьбой о выдаче судебного приказа для выселения ее без предоставления другого жилого помещения.

Вопросы

- 1.В чем особенность защиты жилищных прав в судебном порядке?
- 2.Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?
- 3.Какой судебный акт должен принять суд?
- 4.Составьте проекты резолютивной части судебных актов при положительном и отрицательном исходе дела, используя условия задачи.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Конституционные гарантии осуществления права граждан на жилище.
2. Способы приобретения права собственности жилых помещений.
3. Обеспечение граждан жилыми помещениями в государственном и муниципальном жилищных фондах.
4. Выселение граждан из жилых помещений: основания, порядок, последствия.
5. Учет законных интересов граждан при решении вопросов обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма.
6. Члены семьи нанимателя жилого помещения: особенности статуса.
7. Приватизация жилых помещений гражданами Российской Федерации.
8. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи в жилом помещении по договору социального найма.
9. Права и обязанности собственника жилого помещения.
10. Выселение из жилого помещения с предоставлением другого жилища.
11. Порядок и условия обеспечения граждан жилыми помещениями по договору социального найма жилого помещения.
12. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.
13. Отличия договоров социального найма от договоров найма, заключенных на коммерческой основе.
14. Право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника жилого помещения.
15. Переоборудование и перепланировка жилого помещения: порядок, последствия.
16. Виды специализированных жилых помещений.
17. Товарищество собственников жилья: цели, задачи, роль.
18. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: порядок организации и голосования.
19. Внесение платы за пользование жилым помещением по договорам социального и коммерческого найма.

20. Форма договора найма жилого помещения: последствия несоблюдения требований законодателя к форме договора.
21. Понятие жилого помещения. Пределы использования жилого помещения.
22. Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.
23. Органы управления товарищества собственников жилья.
24. Жилищный фонд Российской Федерации.
25. Способы защиты жилищных прав. Судебная защита.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Учебная литература:

1. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. – М.: Юристъ, 2010. – 314 с.
2. Новое жилищное законодательство / Сост. Р.А. Заник, Л.А. Рябова. – М.: Издат. «Проспект», 2009. – 480 с.
3. Седугин П. И. Жилищное право: Учебник для вуз. – М.: НОРМА: ИНФРА-М, 2009. – 320 с.

Дополнительная литература:

1. Гордеев Д.П. Новые подходы к установлению размера платы за жилые помещения // Жилищное право. – 2009. – № 9. – С. 16-15.
2. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: ТК «Велби», Издат. «Проспект», 2009. – 320 с.
3. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт-Издат, 2009. – 472 с.

Нормативно-правовая литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16.
3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
4. Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25 июня 1993 г. // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 32. – Ст. 1227.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

6. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
7. Федеральный закон «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи» от 5 апреля 2003 г. // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 14. – Ст. 1257.
8. Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20 августа 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 34. – Ст. 3532.
9. Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30 декабря 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 36.
10. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40.
11. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 41.
12. Постановление Правительства РФ «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» от 26 сентября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 23. – Ст. 2566.
13. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 – 2015 годы. Утверждена постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2011 г. // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 39. – Ст. 3770.
14. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 – 2010 годы. Утверждена постановлением Правительства РФ от 27 сентября 2010 г. // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 41. – Ст. 3465.
15. Постановление Правительства РФ «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» от 30 июля 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 32. – Ст. 3339.
16. Постановление Правительства РФ «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2012 год» от 26 августа 2011 г. // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 36. – Ст. 3669.