

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СИСТЕМ  
УПРАВЛЕНИЯ И РАДИОЭЛЕКТРОНИКИ» (ТУСУР)  
Юридический факультет

---

**кафедра гражданского права**

Д.В. Бондаренко

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**  
**Учебно-методическое пособие**

Томск 2018

Учебно-методическое пособие по дисциплине «Жилищное право» предназначено для студентов ЮФ ТУСУР с целью оказания им помощи при подготовке к аудиторным занятиям и зачету.

Автор-составитель: доцент кафедры гражданского права, к.ю.н. Д.В. Бондаренко

Рецензент: профессор кафедры гражданского права, д.ю.н., доцент Н.Г. Соломина

Рассмотрено и утверждено на заседании кафедры гражданского права ЮФ ТУСУР от «13» июня 2018 г., протокол № 10

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие методические указания по изучению дисциплины.....	4
2. Учебно-тематический план.....	6
3. Содержание курса и методические указания по его изучению.....	6
4. Планы семинарских (практических) занятий.....	13
5. Темы рефератов и методические указания по их написанию.....	40
6. Задания для самостоятельной работы.....	41
7. Тестовые задания для самоконтроля знаний.....	42
8. Вопросы к зачету.....	45
9. Рекомендуемая литература ко всем темам курса.....	46

## 1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

**Целью дисциплины** «Жилищное право» является служить приобретению студентами и слушателями всех форм обучения систематизированных теоретических и практических знаний о содержании и практике применения жилищного законодательства.

### **Задачи дисциплины:**

- Образовательная задача: вооружить обучаемых знаниями по жилищному праву, раскрывающими содержание жилищно-правовых институтов, их особенности и специфику, взаимосвязь с институтами смежных отраслей права; привить практические навыки по изучению источников жилищного законодательства;

- Практическая задача: выработать у обучаемых навыки и умения по применению в практической деятельности полученных знаний в области жилищного права, в том числе навыки по подготовке к судебному разбирательству дел, возникающих из жилищных правоотношений, навыки по консультированию по вопросам, связанных с владением, пользованием жильем, реализацией субъективного права на жилище, навыки по осуществлению правовой экспертизы нормативных правовых актов, содержащих нормы жилищного права;

- Воспитательная задача: сформировать у обучаемых убежденность в том, что вопросы правового регулирования жилищных отношений являются одними из наиболее важных в социально-экономической жизни.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих **компетенций**:

➤ **ОПК-1** способностью соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации;

➤ **ПК-1** способностью участвовать в разработке нормативных правовых актов в соответствии с профилем своей профессиональной деятельности;

➤ **ПК-4** способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации;

➤ **ПК-5** способностью применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности;

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

- **знать** содержание основных понятий, категорий, институтов жилищного права, в том числе: понятие жилищных правоотношений; предмет, метод и источники жилищного права; систему жилищного законодательства; формы реализации права граждан на жилище; правовое регулирование предоставления жилья в домах государственного и муниципального фонда жилищного использования и иных фондах; правовое регулирование пользования жилыми помещениями;

- **уметь** анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы, регулирующие жилищные правоотношения;

- **владеть** навыками самостоятельного анализа источников жилищного права, решения правовых казусов в рассматриваемой сфере, приемами юридической техники, необходимыми для самостоятельного составления юридических документов, применяемых в жилищном праве.

В процессе обучения предусмотрены следующие формы и методы проведения занятий: лекции, которые проводятся методом проблемного изложения материала; семинары (в форме дискуссий), практические занятия (решение казусов).

На лекциях особое внимание уделяется не только усвоению студентами изучаемых проблем, но и стимулированию их активной познавательной деятельности, творческого мышления, развитию научного мировоззрения, профессионально-значимых свойств и качеств. Излагаемый материал может показаться студентам сложным, поэтому необходимо

добросовестно и упорно работать на лекциях. Осуществляя учебные действия на лекционных занятиях, студенты должны внимательно воспринимать действия преподавателя, мыслить, добиваться понимания изучаемого предмета. Студенты должны аккуратно вести конспект. В случае недопонимания какой-либо части предмета следует в установленном порядке задать вопрос лектору.

Главной задачей семинарского занятия является углубление и закрепление теоретических знаний. Подготовка студентов к семинару включает: а) заблаговременное ознакомление с планом семинара; б) изучение рекомендованной литературы и конспекта лекций; в) подготовку полных ответов по каждому вопросу, выносимому для обсуждения; г) освоение своей роли как участника обсуждения вопросов семинара. При проведении семинарских занятий особое внимание уделяется заданиям, предполагающим не только воспроизведение студентами знаний, но и направленных на развитие у них практических умений и навыков. Для лучшего усвоения и закрепления материала по данной дисциплине помимо конспектов лекций, студентам необходимо научиться работать с обязательной и дополнительной литературой. Изучение дисциплины предполагает отслеживание публикаций в периодических изданиях и работу с INTERNET. Целесообразно готовиться к семинарским занятиям за 1-2 недели до их начала: на основе изучения рекомендованной литературы выписать в конспект основные категории и понятия по учебной дисциплине, подготовить развернутые планы ответов и краткое содержание выполненных заданий. Студент должен быть готов к контрольным опросам на каждом учебном занятии.

При решении задач студент должен проанализировать и оценить фактические обстоятельства, определить природу спорных отношений, определить правовые нормы, на основе которых надлежит решить спор, правильно их истолковать и юридически грамотно сформулировать решение данного казуса. Одновременно с этим следует рассмотреть связанные с содержанием задачи теоретические положения наследственного права, объясняющие природу спорного отношения, способы и механизм воздействия на него правовых средств, порядок их применения и т. д. Решение задачи оформляется в письменном виде.

Самостоятельная работа студентов осуществляется на протяжении всего изучения дисциплины в соответствии с утвержденной в учебном плане трудоемкостью. Внеаудиторная самостоятельная работа студентов включает в себя: подготовку к аудиторным занятиям; работу с библиотечным фондом, электронными справочными системами; изучение научной литературы и нормативных актов при подготовке к семинарским занятиям; самостоятельное изучение отдельных вопросов и тем дисциплины. Контроль самостоятельной работы обучающихся проводится периодически при освоении соответствующей темы в одной из следующих форм: проверка или устная защита выполненной работы, тестирование и др. Аудиторная (контролируемая) самостоятельная работа студентов определяется учебным планом и представляет собой выполнение различных заданий в аудитории под руководством преподавателя.

При организации самостоятельной работы, следует обратить особое внимание на регулярность изучения основной и дополнительной литературы, конспекта лекций, а также выполнения домашних заданий. В период изучения литературных источников необходимо так же вести конспект. В случае затруднений необходимо обратиться к преподавателю за разъяснениями.

Текущий контроль знаний студентов осуществляется на семинарских занятиях при ответах на вопросы и в ходе обсуждения подготовленных докладов. Итоговая форма контроля – зачет. При подготовке к зачету студент должен повторно изучить конспекты лекций и рекомендованную литературу, просмотреть решения основных задач, решенных самостоятельно и на семинарах, а также составить письменные ответы на все вопросы, вынесенные на зачет.

## 2. УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

Наименование разделов и тем	Всего (час)	Контактная работа (час)		СРС (час)
		лекции	практики (семинары)	
<b>очная форма обучения</b>				
Понятие, предмет, метод жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Жилые помещения как объекты жилищных прав. Понятие жилищного фонда и его виды.	10	1	5	4
Основания возникновения права собственности на жилые помещения. Правовое положение потребительских кооперативов в жилищной сфере.	12	1	5	6
Право собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и порядок управления им.	12	1	5	6
Правовое регулирование содержания и обслуживания жилых помещений. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.	14	1	5	8
Наем жилого помещения. Предоставление жилого помещения по договору социального найма.	12	1	5	6
Предоставление жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Предоставление специализированных жилых помещений.	12	1	5	6
<b>ВСЕГО:</b>	<b>72</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>36</b>

## 3. СОДЕРЖАНИЕ КУРСА И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ЕГО ИЗУЧЕНИЮ

### Тема 1. Понятие, предмет, метод жилищного права.

#### Место жилищного права в системе российского права.

#### Жилые помещения как объекты жилищных прав.

#### Понятие жилищного фонда и его виды.

Понятие, предмет, метод, система жилищного права. Понятие и виды жилищных отношений. Место жилищного права в системе российского права. Принципы жилищного права. Источники жилищного права. Действие норм жилищного права во времени, пространстве и по кругу лиц. Понятие, задачи и система учебной дисциплины «Жилищное право». Жилое помещение: понятие, признаки, виды. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Жилищный фонд РФ: понятие, классификация. Регистрация и учет жилых помещений. Изменение правового режима помещений. Понятие и условия перевода жилого помещения в нежилое помещение. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение. Понятие и условия перевода нежилого помещения в жилое помещение. Порядок перевода нежилого помещения в жилое помещение. Отказ в переводе нежилого помещения в жилое помещение. Понятие и виды переустройства и перепланировки жилого помещения. Основания проведения переустройства и перепланировки жилого помещения. Отказ в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения. Завершение переустройства и перепланировки жилого помещения. Последствия самовольного переустройства и самовольной перепланировки жилого помещения. Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль.

## **Методические указания по изучению темы**

При рассмотрении данной темы необходимо изучить понятие, и место жилищного права в системе права. Для наиболее полного и точного определения критериев жилищного правоотношения требуется обратить внимание на круг субъектов, участвующих в данных правоотношениях. Представляется целесообразным детальное изучение жилищного законодательства, его структуры и места в системе российского законодательства. Для наиболее успешного усвоения темы требуется обратить внимание на соотношение федерального законодательства и законодательства субъектов Федерации.

Необходимо определить что является объектом жилищных прав. Исходя из этого, требуется изучить виды жилых помещений, в частности: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры); комната. Для наиболее полного усвоения данной темы представляется целесообразным уяснить понятие жилой площади и общей площади жилого помещения. Также следует обратить внимание на назначение жилого помещения и пределы его использования, на особенности пользования жилым помещением. Рассматривая жилищный фонд, необходимо изучить понятие и все виды жилищного фонда РФ, а именно: а) в зависимости от формы собственности; б) в зависимости от целей использования.

В заключении рекомендуется обратить внимание на вопросы перевода жилого помещения в нежилое и наоборот.

### **Тема 2. Основания возникновения права собственности на жилые помещения.**

#### **Правовое положение потребительских кооперативов в жилищной сфере.**

Использование ипотеки при приобретении жилья. Договор ипотеки жилых помещений. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Договор долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: правовая природа, определение, стороны, порядок заключения, права и обязанности сторон. Расторжение договора долевого участия. Ответственность сторон за неисполнение обязанностей. Приватизация гражданами жилых помещений. Приобретение жилых помещений в собственность в порядке наследования. Жилищно-строительные и жилищные кооперативы: понятие, создание, органы управления и правовые основы деятельности. Прием в члены жилищного кооператива. Правовое положение членов жилищных кооперативов. Право на пай члена жилищного кооператива. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива. Владение, пользование и распоряжение членом кооператива предоставленным ему жилым помещением в жилищном кооперативе. Возникновение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива. Основания, порядок и условия прекращения членства в жилищном кооперативе. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая. Общие положения о жилищных накопительных кооперативах. Создание, реорганизация и ликвидация кооператива. Управление кооперативом. Основные положения о деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений. Взносы членов жилищного накопительного кооператива. Обеспечение финансовой устойчивости деятельности кооператива и контроль за деятельностью кооператива.

## **Методические указания по изучению темы**

Ипотечное кредитование является одним из действенных механизмов обеспечения граждан жильем в России. Для покупателя, у которого есть накопления и стабильный доход, есть возможность сразу купить квартиру, воспользовавшись кредитными средствами.

Ипотека представляет собой залог недвижимости, способ обеспечения исполнения обязательств.

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет

право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

При изучении данной темы следует рассмотреть случаи возникновения ипотеки в силу закона, определить существенные условия договора об ипотеке, обратить внимание на особенности пользования заложенной квартирой. Особо следует остановиться на вопросе обращения взыскания на предмет ипотеки.

Следует рассмотреть особенности приобретения строящегося жилья на основании договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В настоящее время данный договор – самый легальный и надежный способ получения физлицами прав на строящееся многоквартирное жилье.

Нормативной базой, регулирующей отношения по долевному участию в строительстве, является Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Изменения в Закон об участии в долевом строительстве вносятся ежегодно, иногда несколько раз в течение года. Закон принят в целях защиты интересов дольщиков от неправомερных и недобросовестных действий застройщиков. Закон периодически дорабатывается, в него вносятся изменения, в соответствии с текущими реалиями рынка.

Следует рассмотреть вопросы природы данного договора, его содержания, требований к застройщику, а также расторжения договора и ответственности сторон за неисполнение обязанностей.

Одним из способов приобретения права собственности на квартиру является приватизация социального жилья, предоставленного государством на условиях договора социального найма. Приватизация производится только один раз, бесплатно на добровольной основе в двухмесячный срок с даты обращения (ст. ст. 1, 8 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

В первую очередь необходимо уяснить понятие приватизации жилого помещения. Приватизация в широком смысле означает передачу имущества, находящегося в собственности государства, в собственность юридических или физических лиц, т.е. в частную собственность. Приватизацию жилья можно определить как бесплатную передачу жилых помещений из государственной и муниципальной собственности на добровольной основе в собственность граждан России, проживающих в указанных помещениях на условиях социального найма, в порядке, установленном законом.

Следует обратить внимание на субъекты права на приватизацию жилья, подробно остановившись на праве несовершеннолетних на приватизацию. Также следует рассмотреть те жилые помещения, которые не подлежат приватизации. Далее необходимо изучить порядок и условия приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир, их особенности. Для наиболее полного усвоения темы рекомендуется подробно остановиться на вопросах оформления договора на передачу жилого помещения в собственность граждан, государственной регистрации данных договоров. Целесообразно изучить также и основания и порядок признания сделок приватизации жилья недействительными.

Следует рассмотреть вопросы организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в частности понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива (ЖСК – 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). Также необходимо рассмотреть право на вступление в жилищные кооперативы, в частности категории граждан, имеющих право на вступление в ЖСК. Далее целесообразно рассмотреть вопросы организации жилищного кооператива, содержание и порядок принятия Устава жилищного кооператива,



порядок государственной регистрации жилищного кооператива. Также следует подробно рассмотреть правовое положение членов жилищных кооперативов. Далее необходимо уяснить понятие органов управления жилищного кооператива (общего собрания членов, конференции, правления), их функции и полномочия. Также необходимо рассмотреть понятие, функции и полномочия органа, созданного для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива – ревизионной комиссии жилищного кооператива.

### **Тема 3. Право собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и порядок управления им.**

Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Понятие и состав членов семьи собственника жилого помещения. Последствия прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Правовой статус долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Содержание общего имущества в многоквартирном доме, изменение границ помещений в многоквартирном доме. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире. Содержание общего имущества в коммунальной квартире. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: формы и порядок проведения. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Сделки с жилыми помещениями: договор купли-продажи, дарения, мены. Предоставление собственником в пользование жилого помещения гражданам на основании завещательного отказа.

#### **Методические указания по изучению темы**

При изучении данной темы необходимо обратить внимание на понятие, общую характеристику и содержание права собственности на жилые помещения, раскрыть все правомочия собственника жилых помещений (владение, пользование, распоряжение). Для наиболее полного уяснения данного вопроса необходимо уметь точно определить круг субъектов права собственности и других вещных прав на жилое помещение. В ходе изучения темы требуется запомнить права и обязанности собственника жилого помещения, членов его семьи. Для наиболее четкого усвоения темы необходимо обратить внимание на положения гражданского законодательства, регулирующего понятия общей совместной и общей долевой собственности, применительно к жилым помещениям, уметь определить доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения. Также следует уяснить процесс выдела доли и раздела жилого помещения, находящегося в долевой собственности, знать, кто имеет право на преимущественную покупку жилого помещения. Требуется знать каким образом происходит распоряжение жилым помещением, находящимся в совместной собственности. Необходимо уяснить понятие право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Далее следует рассмотреть понятие имущества и состав имущества многоквартирного жилого дома. Требуется запомнить, что все имущество в многоквартирном доме разделено на индивидуальное имущество собственников жилых и нежилых помещений и общее имущество. Далее необходимо рассмотреть перечень объектов, которые неразрывно связаны с системами жизнеобеспечения дома и не подлежащие отчуждению и объектов, отчуждение или целевое использование которых возможно по соглашению собственников жилья. Следует также уметь определять

доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (также рассмотреть и коммунальные квартиры), знать правовую регламентацию приобретения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме. Следует рассмотреть и вопросы о содержании общего имущества в многоквартирном доме и в коммунальной квартире.

#### **Тема 4. Правовое регулирование содержания и обслуживания жилых помещений. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

Управление многоквартирными домами. Способы управления многоквартирным домом. Управление управляющей организацией как способ управления многоквартирным домом. Выбор управляющей организации. Договор управления многоквартирным домом: понятие, стороны, существенные условия, содержание, ответственность сторон. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений. Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом. Понятие, порядок создания и деятельности ТСЖ. Органы управления ТСЖ. Средства и имущество ТСЖ. Правовое положение членов товарищества собственников жилья. Обеспечение сохранности жилых помещений, эксплуатация и капитальный ремонт жилых помещений. Правовое регулирование капитального ремонта многоквартирного дома и порядка его финансирования. Формирование фонда капитального ремонта. Порядок проведения капитального ремонта. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Механизм ограничения повышения размера платы за коммунальные услуги. Предоставление субсидий и компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

#### **Методические указания по изучению темы**

При изучении заданной темы необходимо подробно рассмотреть способы управления многоквартирным домом, их преимущества и недостатки. Необходимо изучить вопросы понятия договора управления многоквартирным домом, его сторон, существенных условий, содержания, ответственности сторон.

Изучая данную тему далее, следует уделить внимание на создание и деятельность товарищества собственников жилья, в частности необходимо знать, что под понятием товарищества 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. Далее следует рассмотреть проблемы создания и государственной регистрации товарищества собственников жилья, права и обязанности товарищества собственников жилья. Необходимо знать правовые проблемы создания и государственной регистрации товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах. При дальнейшем рассмотрении темы необходимо изучить вопросы правового положения членов товарищества собственников жилья (членство в ТСЖ, органы управления ТСЖ: общее собрание членов (порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ; правление ТСЖ (обязанности правления); председатель правления ТСЖ; ревизионная комиссия ТСЖ). В заключении рекомендуется обратить внимание на средства и имущество ТСЖ и на осуществление хозяйственной деятельности ТСЖ.

Необходимо подробно остановиться на вопросах правового регулирования капитального ремонта многоквартирного дома и порядка его финансирования. Следует уделить внимание формированию фонда капитального ремонта.

При изучении вопросов платы за жилое помещение и коммунальные услуги следует обратить внимание на то, что структура такой платы различается в зависимости от формы использования жилого помещения. Необходимо уяснить, в чьей компетенции находится вопрос установления размера платы. Следует рассмотреть ситуации, когда возможен перерасчет коммунальных платежей.

Далее необходимо определить условия предоставления субсидий и компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, а также порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

## **Тема 5. Наем жилого помещения.**

### **Предоставление жилого помещения по договору социального найма.**

Договор найма жилого помещения: общая характеристика, виды. Понятие и правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения. Понятие и элементы договора коммерческого найма. Содержание договора коммерческого найма. Расторжение договора коммерческого найма и его последствия. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Понятия «малоимущий» и «нуждающийся в жилом помещении» в современном жилищном законодательстве. Порядок принятия на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении. Отказ в принятии на учет, снятие с учета. Внеочередное обеспечение жильем. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Договор социального найма жилого помещения: основные положения. Стороны договора и члены семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения. Пользование жилым помещением по договору социального найма. Права, обязанности и ответственность наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Права, обязанности и ответственность членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору социального найма и сроки ее внесения. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма. Замена занимаемого по договору социального найма жилого помещения. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Временные жильцы. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма: понятие и виды.

### **Методические указания по изучению темы**

В первую очередь, при изучении данной темы необходимо определить понятие нуждаемости в улучшении жилищных помещений, для чего требуется рассмотреть категории граждан, являющиеся малоимущими. Далее требуется уяснить порядок постановки на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, условия и основания предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фондов нуждающимся в улучшении жилищных условий. Следующий этап изучения темы предполагает рассмотрение понятия и видов жилищных норм, в частности: нормы предоставления, учетной нормы. Для наиболее полного уяснения данной темы требуется рассмотреть условия и порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах. Необходимо рассмотреть понятие договора социального найма жилого помещения, уяснить существенные условия данного договора, его особенности, в частности, предмет, объект договора; субъект договора; форму договора; права и обязанности наймодателя и нанимателя, а также членов семьи нанимателя; условия и порядок оплаты жилья и коммунальных услуг. Следует рассмотреть понятие обмена жилого помещения, в частности: круг лиц, имеющих право на обмен, условия и порядок обмена жилых помещений, условия, при которых обмен жилых помещений не допускается. Необходимо рассмотреть основания изменения договора социального найма. Также в ходе

изучения данной темы следует рассмотреть вопросы о переустройстве и перепланировке жилого помещения, так как в их результате может быть изменен договор социального найма. Для наиболее полного усвоения данной темы требуется уяснить положения о расторжении и прекращении договора социального найма. Далее необходимо рассмотреть порядок выселения из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма: с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма; с предоставлением других помещений по договорам социального найма; без предоставления других жилых помещений.

## **Тема 6. Предоставление жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Предоставление специализированных жилых помещений.**

Основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: предмет, срок, стороны договора, их права и обязанности. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Правовое положение наемных домов. Специализированный жилищный фонд: понятие, виды. Предоставление специализированных жилых помещений. Договор найма специализированного жилого помещения. Особенности договоров найма отдельных видов специализированных жилых помещений.

### **Методические указания по изучению темы**

На основании Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" в Жилищный и Гражданский кодексы введены нормы о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в качестве одного из инструментов для решения жилищной проблемы. При изучении данной темы следует учитывать не только социальную, но и коммерческую составляющую замысла законодателя.

В главе 8.1 ЖК РФ дается понятие договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение, предусмотренное ст. 91.5 ЖК РФ (жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартир), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом), во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Необходимо ознакомиться с основаниями и порядком предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, порядком учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Далее следует изучить предмет, срок, стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, их права и обязанности. Следует обратить внимание на особенности структуры платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Кроме того, необходимо изучить вопрос правового положения наемных домов.

Приступая к рассмотрению темы «Предоставление специализированных жилых помещений», в первую очередь необходимо уяснить понятие специализированного жилого помещения и его виды: 1) служебные жилые помещения; 2) жилые помещения в общежитиях; 3) жилые помещения маневренного фонда; 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; 7) жилые помещения для социальной защиты

отдельных категорий граждан; 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.. Далее необходимо рассмотреть порядок и основания предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, категории граждан, имеющих право на жилые помещения специализированного жилищного фонда, права и обязанности граждан, проживающих в помещениях специализированного жилищного фонда. Также следует изучить понятие договора найма специализированного жилого помещения, его гражданско-правовую характеристику, основания расторжения и изменения. В заключении целесообразно рассмотреть вопросы о выселении граждан из специализированных жилых помещений, обратить внимание на категории граждан, которые не подлежат выселению из специализированных жилых помещений.

#### **4. ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ**

##### **ЗАНЯТИЕ № 1.**

###### **План занятия:**

Понятие, предмет, метод, система жилищного права.  
Понятие и виды жилищных отношений.  
Место жилищного права в системе российского права.  
Принципы жилищного права.  
Источники жилищного права.

###### **Задания и вопросы:**

1. Определите место жилищного права в национальной правовой системе. В чем особенность данной отрасли права?
2. Дайте характеристику кругу отношений, составляющих предмет регулирования жилищного права. В чем состоит отличие жилищного и гражданского права по предмету правового регулирования?
3. Назовите известные вам основания систематизации жилищного права. Каким образом происходит систематизация жилищного права по виду регулируемых отношений?
4. Назовите основные способы регулирования жилищных правоотношений. Какие методы правового регулирования применяются для регулирования жилищных правоотношений?
5. Какие отраслевые принципы жилищного права вам известны? Охарактеризуйте названные принципы.
6. Раскройте содержание принципа "неприкосновенность жилища". В каком порядке могут быть выселены граждане, незаконно занимающие жилое помещение?
7. На какие группы можно разделить источники жилищного права в соответствии с иерархией их применения?
8. Определите роль, место и значение ЖК РФ в системе источников жилищного законодательства.
9. Дайте правовую характеристику нормативным актам жилищного законодательства, принимаемым субъектами РФ, в сопоставительном анализе с актами жилищного законодательства иных уровней регулирования.
10. Назовите жилищные правоотношения, которые регулируются актами органов местного самоуправления.

11. В дверь гражданина Иванова А.А. около 20.00 позвонили сотрудники полиции, попросили впустить в квартиру и предъявить документы с целью проверки соблюдения правил регистрационного учета. Должен ли Иванов А.А. выполнить требования сотрудников полиции?
12. Молодому сотруднику казенного предприятия было предоставлено во временное пользование для проживания жилое помещение для временного проживания в административном здании. Регулируется ли возникшее отношение нормами жилищного права?
13. Собственник квартиры гражданин Д. решил продать ее гражданину Л. Кроме гражданина Д. в квартире проживают его супруга и двое детей 13 и 18 лет. Супруга Д. отказалась дать согласие на продажу квартиры. Можно ли отнести возникшие отношения к жилищно-правовым?
14. Составьте схему "Источники жилищного права", отражающую основной комплекс, возможные уровни правового регулирования и иерархию источников жилищного права.
15. Найдите два-три источника жилищного законодательства субъекта РФ. Проанализируйте их на предмет: а) какие именно жилищные отношения регулируются данными нормативно-правовыми актами? б) какие методы правового регулирования использованы законодателем субъекта РФ в выбранных вами для анализа нормативно-правовых актах?

### Рекомендуемая литература:

- Конституция РФ // СПС Гарант.  
Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.  
Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.  
Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Гарант.  
Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).  
Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).  
Литовкин В.Н. Жилищное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. N 1. // СПС КонсультантПлюс.  
Николюкин С.В. Специфика жилищных правоотношений в современном российском обществе // Современный юрист. 2015. N 3. // СПС КонсультантПлюс.  
Прасолов Б.В. Конституционное право граждан на жилище / Б.В. Прасолов // Семейное и жилищное право. 2016. N 4. // СПС КонсультантПлюс.  
Прасолов Б.В. Неприкосновенность жилища и невозможность его произвольного лишения / Б.В. Прасолов // Семейное и жилищное право. 2016. N 6. // СПС КонсультантПлюс.

### ЗАНЯТИЕ № 2.

#### План занятия:

- Жилое помещение: понятие, признаки, виды.
- Жилищный фонд РФ: понятие, классификация.
- Изменение правового режима помещений.
- Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль.

**Задания и вопросы:**

1. Назовите критерии, положенные законодателем в основу определения объектов жилищных прав и дифференциации категорий "жилое помещение" и "нежилое помещение".
2. Какие виды жилых помещений, предусмотренных ЖК РФ, вам известны? Дайте краткую правовую характеристику названным вами видам.
3. Назовите признаки правового режима жилого помещения как объекта жилищного права, отличающего его от жилого помещения как объекта гражданских прав.
4. Что включает в себя понятие "право пользования жилым помещением"? Какие лица обладают правом пользования жилым помещением?
5. Что понимается под общей и жилой площадью жилого помещения?
6. Каковы назначение и пределы использования жилого помещения?
7. Что означает предусмотренный законодателем запрет использования жилого помещения для промышленного производства?
8. Возможно ли использовать жилое помещение как офисное помещение для размещения юридического лица?
9. На основе характерных признаков дайте определение понятию "жилищный фонд".
10. Классифицируйте виды жилищного фонда на основе критерия формы права собственности.
11. Дифференцируйте виды жилищного фонда в зависимости от целей его использования.
12. Назовите основные характеристики специализированного жилищного фонда. Охарактеризуйте виды жилых помещений, входящих в специализированный жилищный фонд.
13. Какими органами осуществляется государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда? Каковы основные полномочия данных органов?
14. В каких случаях и при каких условиях допускается перевод жилого помещения в нежилое и наоборот?
15. Каковы особенности перевода в нежилое помещение квартиры в многоквартирном доме?
16. Предусмотрена ли жилищным законодательством возможность перевода в нежилое помещение части жилого дома?
17. Какой орган принимает решение о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот?
18. Какие документы должны быть представлены для перевода жилого помещения в нежилое и наоборот? Могут ли органы самоуправления требовать дополнительные документы, не указанные федеральным законодательством?
19. Необходимо ли получать согласие собственников жилых помещений многоквартирного дома на организацию отдельного входа в помещение, переводимое в нежилое? Обоснуйте свой ответ.
20. Какие основания предусмотрены законом для признания жилого помещения непригодным для проживания? Назовите последствия признания жилого помещения непригодным для проживания.
21. Назовите предусмотренные законом основания для отказа в осуществлении кадастрового учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства.
22. Что такое перепланировка жилого помещения? В чем отличие перепланировки от реконструкции?

23. Какой орган дает согласие на проведение переустройства и перепланировки? Назовите перечень документов, которые заявитель должен представить для согласования переустройства и перепланировки.
24. В каких случаях переустройство и перепланировка признаются самовольными?
25. Назовите правовые последствия, наступающие в случае самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения, а также субъектов жилищных правоотношений, на которых они будут распространяться.
26. В каком случае и в каком порядке жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии?
27. Иванов А.А. решил приватизировать однокомнатную квартиру общей площадью 36 кв. м, жилой 17 кв. м, указав, что в настоящий момент она является двухкомнатной. Сотрудники БТИ обследовали квартиру и описали ее как двухкомнатную, состоящую из двух жилых комнат размером соответственно 7 и 10. Кроме того, было установлено, что комната была разделена кирпичной перегородкой толщиной 5 см и высотой 2 м 45 см. Высота потолка составляет 2 м 60 см. Как вы считаете, образовались ли две жилые комнаты в результате произведенной перепланировки?
28. По результатам проведенной инвентаризации было установлено, что квартира, принадлежащая гражданке Петровой С.А., состоит из трех комнат. Но Петрова С.А. не согласилась с результатами инвентаризации, указав, что одна из комнат используется под библиотеку. На протяжении многих лет там никто не проживает, она вся занята книжными шкафами и стеллажами. Как правильно решить данную спорную ситуацию? Обоснуйте свой ответ и подкрепите свое мнение нормами жилищного законодательства.
29. Пенсионер Иванов А.А. обратился с заявлением к прокурору района, в котором указал, что проживает в квартире, состоящей из одной комнаты, размером 14 кв. м, в которой пол располагается ниже поверхности двора, выход из комнаты осуществляется непосредственно во двор под аркой дома. Ширина входной двери в квартиру составляет 60 см. Вход в туалетную комнату осуществлялся непосредственно из жилой комнаты, а на потолке имелись следы от многократных протечек в связи с тем, что канализационные трубопроводы проходят над этой комнатой. Укажите, какие из указанных дефектов могут являться основанием для признания описанной квартиры непригодной для проживания? Кто должен вынести решение о признании квартиры непригодной для постоянного проживания? На основании какого документа и каким документом должно быть оформлено это признание?
30. Гражданин М. установил металлическую дверь. Является ли это перепланировкой? Обоснуйте свой ответ.
31. Гражданин Иванов А.А., осуществляя капитальный ремонт принадлежащей ему на праве собственности 4-комнатной квартиры, произвел следующие работы: полностью разобрал ненесущую перегородку между комнатой и кухней; заделал дверной проем между двумя смежными комнатами и устроил дверной проем в другом месте, в результате чего комнаты стали отдельными; объединил туалет и ванную комнату; застеклил балкон. Данные работы были осуществлены Ивановым А.А. самостоятельно без надлежащего разрешения. Какие правовые последствия влекут за собой действия гражданина Иванова А.А.?
32. Исходя из условий предыдущей задачи, составьте исковое заявление о сохранении жилого помещения в существующем состоянии от имени гражданина Иванова А.А.

### Рекомендуемая литература:

Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.



Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015. // СПС КонсультантПлюс.

Бетхер В.А., Невзгодина Е.Л. Изменение функционального назначения помещения в многоквартирном доме // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 1. С. 21 - 25. // СПС КонсультантПлюс.

### ЗАНЯТИЕ № 3.

#### План занятия:

Использование ипотеки при приобретении жилья.

Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

#### Задания и вопросы:

1. Раскройте особенности использования ипотеки при приобретении жилья.
2. Назовите существенные условия договора ипотеки жилых помещений.
3. Назовите основания обращения взыскания на предмет ипотеки.
4. Какими нормативно-правовыми актами регулируется ипотека жилых помещений в РФ? Назовите основной нормативно-правовой акт, регулирующий ипотеку.
5. Дайте определение объекта и предмета ипотеки. В чем состоит отличие этих понятий? Охарактеризуйте каждое из них.
6. Какие основные требования предъявляют банки к предмету ипотеки жилого помещения? Охарактеризуйте названные вами требования.
7. Возможен ли залог (ипотека) требования участника долевого строительства, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, в случае, если многоквартирный жилой дом еще не сдан в эксплуатацию? На нормы каких правовых актов вы ссылаетесь, делая свое утверждение?
8. Возможна ли ипотека одной комнаты в квартире? Назовите условия, при соблюдении которых это возможно.
9. Назовите виды ипотеки жилых помещений. Какой нормативно-правовой акт содержит норму о видах ипотеки жилых помещений?
10. Знаете ли вы случаи обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, когда оно является единственным жильем для заемщика? При каких условиях это возможно?
11. Раскройте правовую природу договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости?
12. Дайте определение договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов.
13. Каким требованиям должен отвечать застройщик, чтобы привлечь для строительства многоквартирных домов денежные средства граждан?
14. Назовите особенности расторжения договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов.
15. Какая на стороны договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов может быть возложена ответственность за неисполнение обязанностей по договору?

16. Сивухин В.С. взял в банке целевой кредит на покупку квартиры. В связи с тем, что часть денежных средств он уплатил продавцу сразу, а другую часть только после получения кредита, в договоре купли-продажи квартиры он указал, что оставшуюся часть денежных средств уплатит после получения от банка кредита на покупку. В связи с длительной просрочкой выплат по кредитам банк обратился в суд с требованием об обращении взыскания на приобретенную квартиру. Сивухин В.С. против предъявленного иска возражал, указав, что он не отдавал квартиру в ипотеку. Ни договор ипотеки, ни закладная им не составлялись и не подписывались, в орган государственной регистрации прав не передавались, в связи с чем его квартира банку заложена не была. Какое решение примет суд?
17. Симоненко П.С. проживает в муниципальной квартире на правах социального найма и зарегистрирован (прописан) в ней вместе со всей его семьей. Он планирует приобрести квартиру в ипотеку, но у него нет денег на первоначальный взнос. Симоненко П.С. предложил банку оформить кредит под залог квартиры, в которой он проживает в данный момент, так как она находится в престижном районе и стоит гораздо дороже той квартиры, которую он собирается приобрести. Может ли банк согласовать условия кредитования, предложенные Симоненко П.С.?
18. Сивухин В.С. взял в банке целевой кредит на покупку квартиры. В связи с тем, что часть денежных средств он уплатил продавцу сразу, а другую часть только после получения кредита, в договоре купли-продажи квартиры он указал, что оставшуюся часть денежных средств уплатит после получения от банка кредита на покупку. В связи с длительной просрочкой выплат по кредитам банк обратился в суд с требованием об обращении взыскания на приобретенную квартиру. Сивухин В.С. против предъявленного иска возражал, указав, что он не отдавал квартиру в ипотеку. Ни договор ипотеки, ни закладная им не составлялись и не подписывались, в орган государственной регистрации прав не передавались, в связи с чем его квартира банку заложена не была. Какое решение примет суд?

### Рекомендуемая литература:

- Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.  
Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС КонсультантПлюс.  
Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс.  
Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.  
Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).  
Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. // СПС КонсультантПлюс.  
Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. // СПС КонсультантПлюс.  
Лавров В. В. Природа прав дольщиков на объект долевого строительства //Опыты цивилистического исследования. М. : Статут, 2016 . С. 173 – 195. // СПС КонсультантПлюс.  
Смирнов М.В. Залог имущественных прав (требования) на получение жилого помещения, вытекающих из договора участия в долевом строительстве: особенности правового регулирования // Семейное и жилищное право. 2017. N 6. С. 45 - 48. // СПС КонсультантПлюс.  
Пластинина Н., Архипов А., Барышников И. Взыскание на единственное жилье должника // Жилищное право. 2017. N 1. С. 97 - 110. // СПС КонсультантПлюс.  
Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 2. С. 64 - 75.// СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 4.

### План занятия:

Приватизация гражданами жилых помещений.

Приобретение жилых помещений в собственность в порядке наследования.

### Задания и вопросы:

1. Что такое приватизация жилого помещения?
2. Какое законодательство регулирует вопросы о приватизации жилья?
3. Какие субъекты имеют право на приватизацию жилого помещения?
4. Каковы объекты приватизации?
5. Каков порядок приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир?
6. Каковы правовые последствия приватизации жилого помещения?
7. Каковы особенности наследования жилых помещений?
8. Супругам Ивановым была предоставлена квартира по договору социального найма. Супруга Иванова решила приобрести данное жилое помещение в собственность. Муж от участия в приватизации отказался. Через 2 года жена решила продать квартиру, но муж сослался на то, что право пользования у него сохраняется и выезжать из квартиры он не собирается. Жена обратилась в суд с иском о выселении. Разрешите дело по существу.
9. Жилищный департамент города Екатеринбурга предъявила иск к Гладышевой в порядке ст. 301 ГК РФ об истребовании квартиры из незаконного владения. Как следовало из содержания иска, Гладышева приобрела спорную квартиру у Велинской, которая в свою очередь купила её у Ерошенко, которая приобрела право собственности на квартиру в порядке приватизации. В связи с наличием информации о том, что Ерошенко приобрела квартиру обманным путем, жилищный департамент обратился в суд с иском о признании договора приватизации и всех последующих сделок в отношении квартиры недействительными. Гладышева подала встречный иск о признании ее добросовестным приобретателем.
10. Решением районного суда от 9 июля 2013 года установлено, что "...приватизация квартиры, произведенная Ерошенко, была мошеннической". Что касается Гладышевой, суд признал, что она является добросовестным приобретателем по смыслу статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако, поскольку квартира, будучи приватизированной обманным путем, выбыла из владения города - ее законного владельца - помимо его воли, заявитель была лишена права собственности на квартиру, и квартира возвращена в собственность города. Суд распорядился о выселении Ерошенко без выплаты компенсации или предложения другого жилья. Гладышева подала апелляционную жалобу на решение районного суда, указав, что в отношении Ерошенко уголовное дело не возбуждалось. Под мошенничеством районный суд понимает предоставление Ерошенко недостоверной информации относительно приватизированной ею квартиры. Проверка данной информации на предмет достоверности является обязанностью Жилищного Департамента. Какое решение следует принять по апелляционной жалобе? Составьте апелляционную жалобу.
11. Борщева К.П. обратилась в жилищное управление с заявлением о приватизации занимаемого ею жилого помещения, однако заявление ей было возвращено в связи с тем, что к заявлению не были приложены необходимые документы. Собрав

документы, она написала новое заявление о приватизации, но передать его не смогла, т.к. была направлена в больницу, где и умерла. Ее дочь, наследница по закону, обратилась в суд с иском с заявлением, в котором просила признать за Борщевой К.П. право собственности на квартиру в порядке приватизации, поскольку мать выразила свою волю на приватизацию, но не смогла оформить право собственности по независящим от нее обстоятельствам. Определите, правильно ли сформулированы иски требования, заявленные дочерью Борщевой К.П., являющейся ее наследницей.

### Рекомендуемая литература:

- Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.  
Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.  
Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoj-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).  
Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2014. // СПС КонсультантПлюс.  
Чашкова С.Ю. Правовая природа и виды односторонних волеизъявлений, совершаемых после открытия наследства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 12. С. 23 – 29 // СПС КонсультантПлюс.  
Рудаков Л. Приватизация и основания отказа от нее // Жилищное право. 2017. N 11. С. 15 - 23. // СПС КонсультантПлюс.  
Фомина Н. Неприватизированное жилье: проблемы наследства // Жилищное право. 2017. N 5. С. 103 - 112. // СПС КонсультантПлюс.  
Костылева Н.В., Костылева М.В. О некоторых особенностях вещных прав на приватизированные жилые помещения // Нотариус. 2017. N 4. С. 21 - 24. // СПС КонсультантПлюс.  
Перепелкина Н.В. К вопросу о приватизации имущества в Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 3. С. 69 - 81. // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 5.

### План занятия:

Жилищно-строительные и жилищные кооперативы.

### Задания и вопросы:

1. Опишите порядок государственной регистрации жилищного и жилищно-строительного кооператива. Есть ли отличия в регистрации жилищного кооператива и жилищно-строительного кооператива?
2. Проанализируйте случаи прекращения членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе. Какие основания прекращения членства в ЖСК вы знаете?
3. Каковы правила раздела жилого помещения в доме жилищного кооператива? Дайте краткую характеристику названным правилам.
4. Назовите права членов жилищного кооператива в связи со сносом дома. В каком нормативно-правовом акте это закреплено?
5. Член жилищного кооператива "Ромашка" Иванов И. проживал со своей семьей в квартире, находящейся в жилом доме, принадлежащем данному кооперативу. Не уведомив членов семьи, Иванов И. сдал жилое помещение в доме кооператива внаем. Супруга Иванова обратилась в суд. Законны ли действия супруги Иванова И.? Какие

- особенности существуют при сдаче внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива?
6. ЖСК «Парус» обратилось в суд с иском к гражданину Сомову с требованием о приведении в первоначальное положение жилого помещения, предоставленного Сомову для проживания, и о возмещении ущерба, причиненного гражданам Кудренко и Самойлову в связи с незаконной перепланировкой жилого помещения. Из содержания иска следует, что Сомов является членом ЖСК «Парус» и обладает правом проживания с последующим выкупом в квартире, принадлежащей Истцу на праве собственности. Документация перепланировки жилого помещения согласована с органами градостроительного надзора в установленном законом порядке, но в нарушение требований устава кооператива не согласована с правлением кооператива. Кроме того, из показаний свидетелей Кудренко и Самойлова, проживающих в квартирах по соседству с Ответчиком на аналогичных с ним правах, следует, что в результате действий Сомова в их квартирах отстают обои, с потолка осыпается штукатурка. Кроме того, работы по перепланировке периодически создают шум, явно превышающий допустимые пределы уровня звука в жилых помещениях. В квартире Кудренко проживает двухлетний ребенок. С учетом изложенного ЖСК «Парус», чтобы Сомов привел жилое помещение в первоначальное положение и уплатил сумму компенсации морального ущерба гражданам Кудренко и Самойлову в размере 25 000 рублей каждому. Подлежит ли иск удовлетворению?
  7. Член жилищно-строительного кооператива Журавлев полностью выплатил паевой взнос за квартиру. В связи с выездом на постоянное жительство за границу Журавлев решил квартиру продать и подыскал себе покупателя на стороне. Когда Журавлев обратился в правление кооператива за справкой о принадлежности квартиры, ему в этом было отказано. Отказ правление мотивировало тем, что согласно уставу кооператива жилой дом, в котором находится квартира Журавлева, является собственностью кооператива, а потому именно кооперативу принадлежит право продажи квартиры. Журавлеву кооператив согласен выплатить вырученную от продажи квартиры сумму. Законны ли действия правления? В каком порядке Журавлев может их оспорить?
  8. В квартире, принадлежащей на праве собственности ЖК «Сокол» освободилась квартира в связи со смертью одинокого, не имеющего наследников, пайщика. При этом пай был выплачен полностью, а право собственности не оформлено. Имеет ли право правление ЖК передать эту квартиру другим членам кооператива?
  9. В декабре 2014 года Никулина решила обменять квартиру ЖСК «Уралжилсервис» на равноценную, однако правление ЖСК потребовало от неё нотариально заверенное согласие её бывшего мужа о том, что он не претендует на квартиру Никулиной, которая стала членом ЖСК в период брака. Обратившись в суд с заявлением обязать ЖСК «Уралжилсервис» не препятствовать в обеме квартиры Никулина указала, что брак расторгнут в мае 2008 года, а в сентябре 2008 года её бывший муж добровольно выписался из её квартиры. В настоящее время место нахождения бывшего мужа Никулиной неизвестно. Подлежит ли заявление Никулиной удовлетворению?

### Рекомендуемая литература:

- Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.  
Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio->

online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii (дата обращения: 27.07.2018).

Тихомиров М.Ю. Жилищные кооперативы: практическое пособие. 3-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. // СПС КонсультантПлюс.

Бирюкова (Цисс) Т.А., Марченко Ю.А. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Балановский А.А. Государственный патронаж жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. N 5. С. 29 - 33. // СПС КонсультантПлюс.

Алейников Б.Н., Алейникова А.Б., Большаков И.О., Кустова В.А. О проблемах судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности членов жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. N 5. С. 24 - 28. // СПС КонсультантПлюс.

Самойлов Е.И. Права членов семьи членов-пайщиков жилищно-строительных кооперативов как пример отсутствующих в ГК РФ ограниченных вещных прав // Закон. 2016. N 6. С. 58 - 63. // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 6.

### План занятия:

Права и обязанности собственника жилого помещения.

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

### Задания и вопросы:

1. Какими правами и обязанностями обладает собственник жилого помещения?
2. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником жилого помещения?
3. Дайте легитимное (предусмотренное законом) определение понятия: «семья», «член семьи», «семейные отношения», «собственник» со ссылкой на соответствующую норму права.
4. Какие действия вправе совершать собственник в отношении принадлежащего ему жилого помещения?
5. Сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника?
6. Составьте сравнительную таблицу, отображающую обязанности собственника и нанимателя по обеспечению надлежащей эксплуатации, сохранности и производству капитального и текущего ремонта жилища.
7. Собственниками квартиры являются: мать-пенсионерка, инвалид второй группы, и ее совершеннолетний сын. Сын без ведома матери зарегистрировал по месту постоянного жительства свою 10-летнюю дочь. Пенсионерка обратилась в суд с требованием снять внучку с регистрационного учета на том основании, что сын не вносит плату за жилье и коммунальные услуги, а она после регистрации внучки потеряла право на субсидию. Как, по вашему мнению, следует разрешить возникшее спорное правоотношение? Подкрепите свой ответ ссылками на нормативные предписания.
8. Гражданке Н. принадлежала на праве частной собственности половина дома, а гражданам Б. и С. - по 1/4 дома каждому. Н. обратилась в суд с иском о признании права собственности на 3/4 дома, ссылаясь на то, что она произвела капитальный ремонт дома, значительно увеличивший его стоимость. Выскажите и аргументируйте свое мнение, обоснованно ли требование истицы?
9. Смирнова А.П. после регистрации брака стала проживать вместе с мужем в квартире его родителей. От брака у супругов имеется несовершеннолетний ребенок. Через два года после вселения в квартиру она обратилась за регистрацией в данной квартире своего несовершеннолетнего ребенка от первого брака, однако родители мужа –

собственники квартиры своего согласия не дали, в связи с чем в регистрации ребенка от первого брака ей было отказано. Правомерен ли отказ?

### Рекомендуемая литература:

Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.

Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Латынова Е.В. Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации. Судебные споры о правах собственности на недвижимое имущество. М.: Юрайт, 2011. // СПС Гарант.

Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения: практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. // СПС Гарант.

Фаршатов И.А. Комментарий к судебной практике по жилищным спорам. М.: Юрайт, 2011. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/672AC1BD-5AA2-486B-B577-E676895CFE9B/kommentariy-k-sudebnoy-praktike-po-zhilischnym-sporam>.

## ЗАНЯТИЕ № 7.

### План занятия:

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире.

### Задания и вопросы:

1. Что представляет собой общее имущество собственников многоквартирного дома? Какой вид общей собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает у собственников помещений?
2. Охарактеризуйте режим общие денежных средств собственников многоквартирного дома, находящихся на специальном счете.
3. Опишите порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
4. Каков правовой статус долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме?
5. Раскройте вопросы содержания общего имущества в многоквартирном доме, изменения границ помещений в многоквартирном доме.
6. Охарактеризуйте особенности правового режима общего имущества собственников комнат в коммунальной квартире.
7. В одном из подъездов 9-этажного дома находится "техническая квартира", которая в соответствии с паспортом многоэтажного дома является зоной общего пользования. Ранее это помещение занимал слесарь (работник ЖЭКа). В настоящее время администрация муниципального образования собирается разместить там опорный пункт милиции. Собственники жилых помещений многоквартирного дома высказываются против. Как, по вашему мнению, следует разрешить данный спор? Обоснуйте свой ответ.

8. На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов было принято решение о строительстве во дворе дома детской площадки и фонтана. Г-н Сидоров голосовал против принятия данного решения. Однако через месяц после проведения собрания к нему явился уполномоченный собранием представитель собственников квартир и потребовал внесения 50 тысяч рублей на указанное строительство. Сидоров отказался платить, заявив, что должен участвовать в расходах на содержание дома, а не в строительстве новых объектов на прилегающих к дому территориях. Не добившись уплаты взносов Сидоровым в добровольном порядке, представитель собственников обратился в суд с иском о взыскании с Сидорова установленного решением общего собрания взноса. Будет ли удовлетворен иск, предъявленный к Сидорову?
9. Иванов А. обратился в суд с иском к администрации района города с просьбой изъять из чужого незаконного владения подвальное помещение. Дом, в котором живет гражданин, построен в 1965 году. В доме большой подвал с инженерным оборудованием. В суде истец рассказал, что первые приватизированные квартиры в доме появились в начале девяностых. Истец стал собственником квартиры в 1992 году, а в 2007 году между подразделением по управлению жилыми домами города и истцом был заключен договор на управление этим домом. Договор заключали на основании решения общего собрания собственников квартир. В 2009 году истцу стало известно, что, по данным Единого государственного реестра недвижимости, право собственности на часть подвала принадлежит городу. Причем оформление этих прав собственности шло несколько лет и в несколько этапов - с 2002 по 2007 год. Часть подвала передана администрацией района города в аренду некоей фирме, а во второй части находятся инженерные коммуникации - трубы, вентили, заслонки, краны и прочее. По мнению истца, у него и соседей вместе с правом собственности на квартиры появились и права на технические помещения в доме, которые предназначены для обслуживания их квартир. Иванов А. утверждает, что доступ к инженерным коммуникациям теперь затруднен, а это ставит под угрозу жизнь, здоровье и сохранность имущества собственников квартир. Истец попросил суд признать регистрацию подвала в ЕГРН как собственности города недействительной. Разрешите дело.

## Рекомендуемая литература:

Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.

Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.

Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).



Латынова Е.В. Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации. Судебные споры о правах собственности на недвижимое имущество. М.: Юрайт, 2011. // СПС Гарант.

Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения: практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. // СПС Гарант.

Фаршатов И.А. Комментарий к судебной практике по жилищным спорам. М.: Юрайт, 2011. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/672AC1BD-5AA2-486B-B577-E676895CFE9B/kommentariy-k-sudebnoy-praktike-po-zhilischnym-sporam>.

Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путьодитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018. 912 с. // СПС КонсультантПлюс.

Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья / О.Е. Фролова, С.С. Сохранов, С.А. Яременко и др. М.: Редакция "Российской газеты", 2017. Вып. 20. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 8.

### План занятия:

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Сделки с жилыми помещениями: договор купли-продажи, дарения, мены.

Предоставление собственником в пользование жилого помещения гражданам на основании завещательного отказа.

### Задания и вопросы:

1. Определите правовую природу общего собрания собственников жилого помещения. Какие виды общего собрания собственников жилого помещения вы знаете?
2. Какими полномочиями обладает общее собрание собственников при решении вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников?
3. Назовите известные вам сделки с жилыми помещениями, опосредующие переход права собственности на жилое помещение.
4. Дайте правовую характеристику, отражающую особенности сделок купли-продажи жилых помещений.
5. Каковы существенные условия и объем основных прав и обязанностей сторон договора мены жилых помещений?
6. Дайте юридическую характеристику договора дарения жилых помещений. Каковы права и обязанности участников данных договорных отношений?
7. Как осуществляется пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?
8. По договору купли-продажи гр. А. продал гр. Б. жилой дом. Данный договор стороны нотариально удостоверили. Гр. А. вывез из дома все светильники, краны. Гражданин Б. обратился к продавцу с требованием вернуть данные вещи, так как светильники сочетаются с отделкой комнаты и он не намерен покупать другие светильники, а без крана на кухне и в ванной комнате он не может пользоваться жилым помещением, и кроме того, по мнению покупателя, все эти вещи являются принадлежностями, обслуживающими главную вещь, - жилой дом. Продавец не согласился с данным требованием, указав, что все светильники были изготовлены на заказ и имеют высокую стоимость, краны также имеют значительную ценность и, продавая жилой дом, он не намеревался передать покупателю и спорные вещи. Как, по-вашему, должен быть разрешен данный спор? Обоснуйте свой ответ, подкрепив его ссылками на положения действующего законодательства.
9. Граждане А. и Б. сожительствовали без регистрации брака. По договоренности между собой они осуществили строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем на праве собственности гр. А. Основная часть денежных средств

на строительство дома была затрачена Б. После окончания строительства, так как земельный участок принадлежал А., то жилой дом оформили на А., которая обещала подарить Б. 1/2 доли жилого дома. Вскоре отношения между сожителями ухудшились, и А. обратилась в суд о выселении Б. из принадлежащего ей жилого дома. Как вы думаете, какое решение должен вынести суд по данному иску?

10. После смерти матери двум сестрам М. и К. по наследству перешло по 1/4 доли в праве собственности на жилой дом. М. по договору мены с И. передала часть жилого дома. К. обратилась в суд с требованием о признании договора мены недействительным, так как он совершен без ее согласия. Как, по вашему мнению, следует разрешить данный спор? Обоснуйте свой ответ, подкрепив его ссылками на положения действующего законодательства.
11. Задача № 3. Вавилов А.С. в порядке наследования получил двухкомнатную квартиру, принадлежащую ранее на праве собственности Серебряковой Н.П. Через год после получения им свидетельства о праве собственности, к нему обратился племянник Серебряковой Н.П. Иванов В.В., предъявил завещание, согласно которому Иванову В.В. должно быть предоставлено право пользования указанной квартирой на период его обучения в ВУЗе. Вавилов А.С. обратился за консультацией. Его интересовало: а) обязан ли он вселить в квартиру Серебрякова В.В., учитывая, что в данной квартире он проживает с женой и несовершеннолетним ребенком; б) как определить порядок пользования квартирой; в) должен ли Серебряков В.В. вносить плату за пользование помещением и оплачивать коммунальные услуги пропорционально занимаемой площади?

### Рекомендуемая литература:

Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.

Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Гарант.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс. // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilishchnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).

Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018. 912 с. // СПС КонсультантПлюс.

Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья / О.Е. Фролова, С.С. Сохранов, С.А. Яременко и др. М.: Редакция "Российской газеты", 2017. Вып. 20. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

Илюшина М.Н. Решения общих собраний собственников жилья: новейшее законодательство и его первое применение в актах Конституционного и Верховного Судов Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. N 5. С. 29 - 32. // СПС КонсультантПлюс.

Болотская С.В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. N 7. С. 66 - 70. // СПС КонсультантПлюс.

Журавлева А. Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. 2014. N 4. С. 7 - 34. // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 9.

### План занятия:

Управление многоквартирными домами.

Способы управления многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение сохранности жилых помещений, эксплуатация и капитальный ремонт жилых помещений.

### Задания и вопросы:

1. Что представляет собой управление многоквартирными домами?
2. Назовите способы управления многоквартирным домом.
3. Охарактеризуйте особенности управления многоквартирным домом управляющей организацией.
4. Раскройте порядок выбора управляющей организации.
5. Раскройте вопросы понятия договора управления многоквартирным домом, существенных условий, ответственности сторон.
6. Что такое непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений?
7. Назовите срок, на который заключается договор управления многоквартирным домом. Какой правовой акт содержит норму о сроках?
8. Как определяется перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и очередность их проведения?
9. Назовите способы формирования фонда капитального ремонта. Возможно ли изменение способа формирования фонда капитального ремонта?
10. В каком порядке используются средства фонда капитального ремонта?
11. Кем устанавливается размер взносов на капитальный ремонт?
12. 20 октября 2012 г. Бирюковы, Каблуковы и Голубковы, собственники квартир № 1, 2 и 3 обратились в суд с иском к ответчикам Блошкиным, Мошкиным, Кошкиным и Ложкиным и ООО «Светлый путь» о признании недействительными протокола общего собрания собственников многоквартирного дома и договора управления многоквартирным домом от 20 февраля 2012 г. Истцы ссылались на то, что они не были уведомлены о проведении собрания и при проведении собрания отсутствовал кворум собрания. При рассмотрении дела истцы пояснили, что являются собственниками квартир в семиквартирном доме. 20 декабря 2010 года на основании результатов открытого конкурса право на управление их жилым домом получило ООО «Мастер». 10 января 2011 г. на общем собрании собственников помещений, большинством голосов (6 голосов), Блошкина Вероника была выбрана управдомом, и наделена полномочиями на подписание договора управления многоквартирным домом. 15 января 2011 г. собственники помещений и ООО «Мастер» заключили договор управления сроком на 1 год. 1 декабря 2011 г. собственники помещений провели общее собрание, и ими была выбрана управляющая организация - ООО «Светлый путь», в голосовании

участвовали собственники 4-х помещений из семи, за выбор управляющей организации было отдано 49,77% голосов. Блошкина Вероника была наделена полномочиями на подписание договора управления с управляющей организацией. 20 февраля 2012 г. Блошкина Вероника, от имени собственников жилого дома, заключила договор управления с ООО «Светлый путь». Решением суда иски требования истцов были оставлены без удовлетворения. Принимая решение, суд исходил из того, что собственники уполномочили Блошкину Веронику подписать договор управления домом, а кроме того, пропущен срок обжалования решения общего собрания собственников жилья. Верно ли решение суда?

13. Борисов обратился в суд с требованием об отмене постановления об окончании исполнительного производства, в обоснование которого указал, что судебный пристав-исполнитель вынес постановление об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением требований исполнительного документа. Эти действия Борисов находит незаконными и не соответствующими фактическим обстоятельствам, полагая, что оснований для окончания исполнительного производства не имелось, судебное решение, по которому выдан исполнительный лист с требованием обязать Администрацию городского округа провести открытый конкурс по отбору управляющей организации на управление многоквартирным домом по настоящее время не исполнено: управляющая организация не избрана, так как конкурс признан несостоявшимся, то есть не проведен. Представитель Администрации городского округа при рассмотрении дела указал, что открытый конкурс проведен в установленном законом порядке. Ни одна из управляющих организаций заявки на конкурс не подала, Администрация за действия третьих лиц - управляющих организаций, не пожелавших принять участие в конкурсе, ответственность нести не может. Судебный пристав-исполнитель после получения документов о проведении открытого конкурса и отсутствии заявок на участие в нем вынес обоснованное постановление об окончании исполнительного производства. Решите спор.
14. Управляющая компания «Уют» предъявила иск к гр. Смольниковой, являющейся собственницей 2-комнатной квартиры, о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию жилого помещения с 1 января 2011 года по 20 января 2012 года. В суде Красильникова пояснила, что в течение 9 лет в счетах по квартплате отдельной строкой была выделена статья «капитальный ремонт квартиры», который за 15 лет ни разу не производился. В счете от 15 января 2011 года данная статья отсутствовала. При обращении Красильниковой в ЖЭК ей было разъяснено, что до 1 января 2011 года она имела права подать заявку на замену ванны раз в 25 лет, замену обоев раз в 7 лет, побелку потолка раз в 5 лет и т.д., однако ответчица данную возможность не использовала. В связи с передачей полномочий по управлению жилым помещением управляющей компании «Уют» данная возможность утрачена, так как названная компания подобные услуги не оказывает, поэтому и оплата с жильцов не взимается. Считая, что в течение 9 лет необоснованно платила деньги, Красильникова перестала вносить оплату за коммунальные услуги до тех пор, пока в её квартире не будут произведены все вышеперечисленные ремонтные работы. Подлежит ли иск удовлетворению?

### Рекомендуемая литература:

Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.

Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Гарант.

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"// СПС Гарант.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" // СПС КонсультантПлюс.

Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).

Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018. 912 с. // СПС КонсультантПлюс.

Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья / О.Е. Фролова, С.С. Сохранов, С.А. Яременко и др. М.: Редакция "Российской газеты", 2017. Вып. 20. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

Крашенинников П.В., Бадулина Е.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. N 4. С. 29 - 34; N 5. С. 38 - 41. // СПС КонсультантПлюс.

Свит Ю.П. Актуальные проблемы управления многоквартирными домами // Гражданское право. 2017. N 4. С. 20 - 23. // СПС КонсультантПлюс.

Шагиахметова Л.Х. Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право. 2016. N 1. С. 45 - 48.

## ЗАНЯТИЕ № 10.

### План занятия:

Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом.

### Задания и вопросы:

1. Раскройте понятие товарищества собственников жилья.
2. В чем состоит отличие ТСЖ от ЖСК?
3. Дайте характеристику товарищества собственников жилья как юридического лица.
4. Охарактеризуйте процедуру государственной регистрации товарищества собственников жилья. Отличается ли процедура регистрации ТСЖ от процедуры регистрации ЖСК?
5. Какие обязанности члена товарищества собственников жилья вы можете назвать? Каким нормативно-правовым актом они предусмотрены?
6. Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься товарищество собственников жилья? Охарактеризуйте названные вами виды.
7. В чем состоит целесообразность создания товариществ собственников жилья?
8. Опишите каждый из органов управления товарищества. Какова их компетенция?

9. 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 возник ряд вопросов, по поводу которых они обратились к юристу. Были заданы следующие вопросы: товарищество собственников жилья будет являться коммерческой или некоммерческой организацией?
10. Можно ли образовать два или более ТСЖ в одном доме? 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? Какими видами деятельности имеет право заниматься товарищество?
11. Группа граждан обратилась в суд с иском к товариществу собственников жилья о признании права общей долевой собственности на объект недвижимости - дорогу, указав, что являются членами товарищества, построили без участия остальных членов товарищества за счет личных средств дорогу с асфальтобетонным покрытием, в связи с чем у них возникло на нее право общей долевой собственности. Просили определить доли в праве общей долевой собственности на дорогу пропорционально размеру вклада каждого в строительство дороги. что В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права на основании распоряжения главы района ТСЖ на праве собственности принадлежит земельный участок. Между одним из истцов и строительной организацией заключен договор подряда, по условиям которого последняя выполнила по заказу Николаева, действующего от имени остальных истцов, устройство асфальтового покрытия дороги. Согласно техническому паспорту, выданному позднее БТИ, в ТСЖ имеется дорога с асфальтобетонным покрытием. Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. В апелляционной жалобе ТСЖ указало, что право собственности, в том числе право общей собственности на сооружение - дорогу как на самостоятельный объект гражданских прав, может возникнуть в том случае, если она создана именно как объект недвижимости в установленном порядке, индивидуализирована в качестве объекта недвижимости. Это судом первой инстанции учтено не было. Обстоятельства того, был ли построен истцами объект недвижимости, т.е. была ли построена дорога с соблюдением соответствующих норм и правил или же дорога представляет собой элемент благоустройства и предназначена для обеспечения в пределах территории товарищества потребностей его членов в проходе, проезде, предметом исследования и оценки суда не являлись. Между тем на территории ТСЖ уже существовала дорога, строительство которой было осуществлено ранее, истцами же было осуществлено лишь покрытие ее новым асфальтовым полотном. Какое решение следует принять суду апелляционной инстанции? Какие права приобретают члены ТСЖ на имущество ТСЖ, создаваемое за счет членов?

### **Рекомендуемая литература:**

Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).

Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018. 912 с. // СПС КонсультантПлюс.

Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья / О.Е. Фролова, С.С. Сохранов, С.А. Яремко и др. М.: Редакция "Российской газеты", 2017. Вып. 20. 176 с. // СПС КонсультантПлюс. Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. 112 с.

Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. Товарищество собственников недвижимости (ТСН) как эффективный способ управления многоквартирными домами // Семейное и жилищное право. 2015. N 4. С. 26 - 30.

Кискин В. Правовое регулирование деятельности ТСЖ // Финансовая газета. Региональный выпуск. 2009. 12 августа. С. 6. // СПС КонсультантПлюс.

## **ЗАНЯТИЕ № 11.**

### **План занятия:**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Механизм ограничения повышения размера платы за коммунальные услуги.

Предоставление субсидий и компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

### **Задания и вопросы:**

1. Какие категории лиц, обязанных вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, вы можете назвать? Охарактеризуйте каждую из названных категорий.
2. Определите структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме. За чей счет производится капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?
3. Назовите перечень расходов, которые несут собственники жилых домов. Отличается ли перечень расходов, которые обязаны нести собственники помещений, от расходов, возложенных на нанимателя жилого помещения?
4. Проанализируйте порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В какие сроки необходимо осуществить оплату?
5. Объясните, как определяется размер платы за пользование жилым помещением. На какие нормативно-правовые акты вы ссылаетесь?
6. Назовите категории лиц, имеющих право на субсидии. Каков порядок перечисления гражданам субсидий?
7. Организация водопроводно-канализационного хозяйства обратилась в арбитражный суд с иском к управляющей компании о взыскании задолженности по оплате теплоснабжения и горячего водоснабжения. Ответчик против заявленных требований возразил, ссылаясь на отсутствие у него договорных и фактических отношений с истцом, поскольку в соответствии с договором на управление многоквартирным домом, заключенным с собственниками расположенных в нем помещений, в обязанность управляющей компании не входит предоставление коммунальных услуг владельцам этих помещений. Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Признавая требования истца обоснованными, суд исходил из того, что между сторонами сложились фактические отношения по теплоснабжению и горячему водоснабжению, поскольку в силу подп. "а" п. 17 ст. 2 Федерального закона от 10 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" управляющие организации являются потребителями товаров и услуг организаций коммунального комплекса в сфере тепло-,

водоснабжения, в связи с чем обязанность по оплате истцу фактически потребленной жилым домом тепловой энергии в силу п. 1 ст. 544 ГК РФ лежит на ответчике. В апелляционной жалобе управляющая кампания просила решение суда первой инстанции отменить, указав, что управляющая компания не является лицом, на котором лежит обязанность по оплате услуг теплоснабжения и горячего водоснабжения, оказанных пользователям помещений в спорном многоквартирном доме. Между ответчиком и собственниками помещений в многоквартирном доме заключен договор на управление указанным домом с усеченным объемом возложенных на управляющую организацию обязанностей, поскольку анализ его содержания свидетельствует об отсутствии у ответчика обязанности оказывать коммунальные услуги пользователям помещений и заключать соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями; договор содержит только обязательства управляющей компании по осуществлению технического обслуживания и текущего, капитального ремонта многоквартирного дома, водопроводных, канализационных сетей, оборудования по энергоснабжению, газоснабжению. Какое решение следует принять по апелляционной жалобе управляющей кампании?

8. Прокурор обратился в суд с заявлением в защиту интересов муниципального образования г. Курлово, несовершеннолетних, неопределенного круга граждан - добросовестных потребителей услуги теплоснабжения к ОАО "Владимирэнергосбыт", ООО "Владимиррегионгаз" о признании незаконными действий по прекращению электроснабжения и газоснабжения котельных г. Курлово, а также к ООО "НовоСтрой" о признании незаконным бездействия по непредоставлению тепловой энергии. Решением суда первой инстанции иск прокурора удовлетворен частично. Суд признал незаконным бездействие ООО "НовоСтрой", выразившееся в неисполнении обязанности по предоставлению услуги теплоснабжения потребителям г. Курлово, не имеющим задолженности по оплате данной коммунальной услуги, и отказал в удовлетворении исковых требований о признании незаконными действий ОАО "Владимирэнергосбыт" и ООО "Владимиррегионгаз" по прекращению электроснабжения и газоснабжения котельных ООО "НовоСтрой" г. Курлово. Правомерно ли решение суда? Каков механизм защиты абонентов, которые надлежащим образом исполняют обязательства по оплате использованных топливно-энергетических ресурсов и не состоят в непосредственных отношениях с поставщиками электрической, тепловой энергии и газа.
9. Заявитель обратился в суд с иском к ОАО "Тагилэнергосбыт" об обязанности заменить счетчик N 81138459 на аналогичный или другой, более точный с указанием дневных и вечерних показаний, а также считать недействительными показания подлежащего замене счетчика N 81138459. Решением районного суда в удовлетворении заявленных требований от-казано. Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд указал на то, что истцом при разбирательстве дела не были представлены доказательства, с достоверностью подтверждающие то, что установленный ему счетчик неисправен. Правомерно ли решение суда? На кого возлагается бремя доказывания по спорам, возникающим в результате реализации некачественных товаров (работ, услуг). Какие доказательства должны быть представлены по данному делу каждой из сторон?

### **Рекомендуемая литература:**

Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.

Федеральный закон «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 года № 2300-1 // СПС Гарант.

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"// СПС Гарант.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в



случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" // СПС КонсультантПлюс.

Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).

Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. М.: Редакция "Российской газеты", 2016. Вып. 10. 176 с. // СПС КонсультантПлюс.

Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018. 912 с. // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 12.

### План занятия:

Договор найма жилого помещения: общая характеристика, виды.

Понятие и правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения.

Предоставление жилого помещения по договору социального найма.

### Задания и вопросы:

1. Какие разновидности договора найма жилого помещения вам известны? Дайте краткую характеристику названным видам.
2. Какие основания расторжения и прекращения договора коммерческого найма вы знаете? Дайте характеристику названным основаниям.
3. Охарактеризуйте порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Какие особенности вы можете выделить?
4. Определите круг лиц, которым предоставляется вне очереди жилое помещение по договору социального найма. Каким нормативно-правовым актом это установлено?
5. Собственник жилого помещения Алексеев И. передал гражданину Иванову И. жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование, а именно между сторонами был заключен договор коммерческого найма. Вместе с Ивановым И. в данном жилом помещении проживал его брат Иванов А. По истечении восьми месяцев проживания Иванов И. решил расторгнуть договор найма, поскольку нашел более выгодное по месторасположению для него жилое помещение. Наймодатель Алексеев И. не согласился расторгнуть с ним договор, указав, что Иванов И. нарушил нормы гражданского законодательства. Иванов А., узнав о намерениях брата, выразил свое недовольство и сказал, что будет подавать на него в суд. Правомерны ли действия Иванова И.?
6. Районное отделение Федеральной налоговой службы предъявило иск к гр. Николаевой о взыскании 40 560 рублей – налог от полученного Николаевой дохода в результате сдачи квартиры по договору коммерческого найма и штраф за уклонение

от уплаты налога. Информация о том, что Николаева сдает квартиру в наем за 20 000 рублей в месяц с января по декабрь 2011 года, поступила в налоговую инспекцию от жильцов соседних квартир. В соответствии со ст. 228 НК РФ физические лица, получившие от физических лиц, не являющихся налоговыми агентами, доход от сдачи в аренду квартиры, обязаны самостоятельно исчислить сумму налога на доходы и представить в налоговый орган декларацию по форме 3-НДФЛ, отразив в ней указанные доходы. Николаева сдавала в наем квартиру 12 месяцев за вознаграждение 20 000 руб/мес. Общая сумма дохода составила 240 000 рублей (исчисленная сумма налога – 31 200 рублей). Непредоставление налогоплательщиком налоговой декларации в налоговый орган в течение более 180 дней по истечении установленного законодательством о налогах и сборах срока предоставления влечет взыскание штрафа в размере 30 % от суммы налога – 9 360 рублей. Договор коммерческого найма Николаева не оформляла. Тот факт, что квартира фактически предоставлена в пользование другим лицам, подтверждается Федеральной миграционной службой, по сведениям которой в январе 2011 года по соответствующему адресу были временно зарегистрированы супруги Петровы. Николаева имеет постоянную регистрацию в квартире, принадлежащей ей на праве совместной собственности с мужем, по другому адресу. В суде Николаева пояснила, что спорную квартиру она планирует передать по договору дарения своей дочери, которая проживает в этой квартире в настоящее время. В 2011 году в квартире были зарегистрированы друзья дочери, которые в настоящее время выехали. Дочь и её друзья пользовались квартирой безвозмездно, оплачивая при этом самостоятельно коммунальные услуги. Факт получения вознаграждения, на который указывала соседка Кузнецова (свидетель), Николаева отрицает. Решите дело.

7. Гр. Киянова жила в Ульяновской области, где имела в собственности квартиру. После переезда к мужу в Ставропольский край Киянова оформила доверенность на соседку Веляеву о поиске нанимателей с целью поддержания квартиры в хорошем состоянии и погашения квартплаты. Через год брак Кияновой был расторгнут, и она вернулась в Ульяновскую область. В квартире никто не проживал, она находилась в запущенном состоянии, был накоплен долг по квартплате на сумму 12 000 рублей. Киянова предъявила иск к Веляевой о взыскании 180 000 рублей, поскольку в доверенности было указано, что квартира должна быть сдана в наем не меньше, чем за 15 000 руб/мес (Киянова отсутствовала 12 месяцев). Веляева добровольно выплатила Кияновой сумму 40 000 рублей – сумма вознаграждения, полученная за 5 месяцев. Квартира Кияновой изначально была в плохом состоянии, и наниматели были согласны заключить договор на сумму 8 000 руб/мес. (Договор найма прилагается). Через 5 месяцев жильцы съехали, так как было объявлено, что в ближайшее время дом пойдет под снос. Решите дело.
8. Ворошилова снимала комнату у Михалёвой по договору сроком на 6 месяцев за 5 000 руб/мес. Вся сумма была уплачена единовременно при заключении договора. Михалева проживала в соседней комнате. Через 3 месяца Михалева потребовала, чтобы Ворошилова немедленно освободила занимаемую комнату. При этом Михалева отказалась возвращать часть уплаченной Ворошиловой суммы, так как в договоре присутствует условие, что собственник вправе требовать прекращения договора, если наниматель не соблюдает порядок в квартире. Ворошилова не убирала места общего пользования и свою комнату, сломала импортную посудомоечную машину стоимостью 12 380 рублей. Решите дело. Вправе ли Михалева вместо выселения Ворошиловой потребовать увеличения суммы платы за наем вследствие подорожания квартплаты и коммунальных услуг?
9. Власова сдала квартиру студентке Волокитиной за 5 000 руб/мес, и сама поселилась в квартире дочери этажом ниже. Через 2 месяца Власова решила проверить состояние своей квартиры в отсутствие нанимателя. В квартире был беспорядок, а посередине

комнаты на столе была поставлена разбитая ваза хозяйки, вокруг нее бумажных салфетках нарисованы странные символы и фотоаппарат. Вместо занавески на окне был черный платок. На полу разбросаны фотографии девушек в черных накидках. Увидев это Власова сложила в пакеты вещи Волокитиной, и когда та вернулась – потребовала немедленно освободить квартиру. Волокитина уехала (претензий по расчетам у сторон не было, так как за следующий месяц нанимательница не платила). Через неделю в съемной квартире прорвало сантехнику из-за засора, из-за чего была затоплена и квартира дочери Власовой. После этого Власова предъявила иск к Волокитиной о взыскании стоимости ремонта в обеих квартирах, стоимости разбитой вазы и взыскании стоимости 30000 руб. – суммы полугодовой платы за квартиру, так как в течение 6 месяцев Власова квартиру сдавать не сможет по вине Волокитиной. В суде Волокитина иск не признала и предъявила встречное требование о взыскании суммы 30 000 рублей за разбитый фотоаппарат, который был поврежден, когда Власова собирала вещи Волокитиной. Странную обстановку в квартире Волокитина объяснила тем, что она учится на операторском факультете во ВГИКе и дома выполняла домашнее задание. Решите дело. Какой иск следует предъявить Волокитиной, если часть её вещей окажется утраченной после визита Власовой в отсутствие нанимательницы?

10. Супруги Дергуновы, уезжая в отпуск, попросили соседку Рубцову присматривать за квартирой, поливать цветы, оставив ключи. Через две недели мать Дергуновой сообщила, что в их квартире проживают посторонние люди, которых пустила Рубцова на 10 дней за 500 рублей в сутки. Вернувшись домой, Дергуновы обнаружили, что цветы завяли, испорчен палас, купленный 1 месяц назад за 3000 рублей, разбита посуда на сумму 4500 рублей. Дергунова предъявила иск к Рубцовой о взыскании суммы ущерба и суммы, полученной от гражданина Игнатова, проживавшего в их квартире. В суде Рубцова заявила, что денег с Игнатова не брала, а пустила его в квартиру поливать цветы, так как ей самой необходимо было уехать на дачу. Игнатов пояснил, что Рубцова представилась собственницей квартиры и он заплатил ей 5 000 рублей, но фактически в квартире прожил только половину срока, так как выяснилось, что квартира не принадлежит Рубцовой. В связи с этим Игнатов предъявил иск к Рубцовой о возвращении ему всей уплаченной им суммы, так как у него возникли расходы в связи с необходимостью немедленно освободить незаконно занимаемую квартиру. Решите дело.

### Рекомендуемая литература:

- Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.  
Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.  
Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.  
Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).  
Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).  
Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с. // СПС КонсультантПлюс.  
Кириченко О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. N 5. С. 99 - 104. // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 13.

### План занятия:

Договор социального найма жилого помещения.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма: понятие и виды.

### Задания и вопросы:

1. Какие основания заключения договора социального найма жилого помещения вы можете назвать? Дайте краткую характеристику названным основаниям.

2. Раскройте форму договора социального найма жилого помещения. Необходимо ли решение о предоставлении жилого помещения при заключении данного договора?

3. Какие права и обязанности наймодателя жилого помещения вы можете перечислить? Раскройте сущность основных прав и обязанностей.

4. Каковы права и обязанности нанимателя жилого помещения. Какой из сторон, нанимателю или наймодателю, предоставлен больший объем прав?

5. Проанализируйте правила обмена жилыми помещениями. Какие особенности обмена вы можете назвать?

6. Охарактеризуйте правила изменения и прекращения договора социального найма. Учитываются ли общие правила об изменении и расторжении гражданско-правовых договоров? Каковы особенности наследования имущества, предоставленного государством или муниципальным образованием на льготных условиях?

7. Цыганков осужден за покушение на убийство своей бывшей жены, брак с которой на момент совершения преступления был расторгнут. Цыганков и его бывшая жена проживали в квартире, полученной ими по договору социального найма. После вступления приговора в законную силу его бывшая жена обратилась в органы миграционной службы с заявлением об аннулировании регистрации Цыганкова в указанной квартире. В заявлении она ссылалась на то, что вступила в новый брак, но зарегистрировать мужа в квартире, в которой сама проживает, без согласия бывшего мужа не может, а он такого согласия не дает. В органах миграционной службы регистрацию Цыганкова отменить отказались, рекомендовав заявительнице обратиться в суд. Цыганкова предъявила к бывшему мужу иск о лишении его права на жилплощадь. Адвокат Цыганкова представил документы об оплате его доверителем квартплаты и коммунальных услуг в приходящейся на него доле. Решите дело.

8. В коммунальной квартире проживала семья Сидоровых, состоящая из трех человек, которая занимала комнату (29 кв. м) по договору социального найма, и Ситник, занимающий комнату (10 кв. м) также по договору социального найма. Ситник умер в январе 2014 г. Сидорова обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ее семье освободившейся комнаты. Орган местного самоуправления отказал в удовлетворении ее требований, так как семья Сидоровых не относится к категории малоимущих граждан на основании Жилищного кодекса РФ. Какие критерии предусмотрены законодательством для признания граждан малоимущими? В какой орган необходимо обратиться семье Сидоровых для признания их малоимущими?

9. Муниципальное унитарное предприятие "Росток", являющееся наймодателем, передало Петрову во временное владение и пользование жилое помещение по договору социального найма. В договоре социального найма, заключенном между ними, в качестве нанимателя фигурировал Петров. Однако через два месяца выяснилось, что он проживает в помещении не один, а со своей сожительницей, которая в договоре не указывалась. Имеет ли право муниципальное унитарное предприятие "Росток" досрочно расторгнуть договор?

### Рекомендуемая литература:

Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.

Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. 18-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2017. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).

Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с. // СПС КонсультантПлюс.

Мыскин А.В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса. М.: Статут, 2017. 399 с. // СПС КонсультантПлюс.

Шмелев Р.В. Договор социального найма жилого помещения по законодательству Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс.

## ЗАНЯТИЕ № 13.

### План занятия:

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.  
Правовое положение наемных домов.

### Задания и вопросы:

1. Раскройте основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.
2. Раскройте порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.
3. Дайте характеристику договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (предмет, срок, стороны договора, их права и обязанности). В чем состоит отличие данного договора от договора найма специализированного жилого помещения?
4. В чем заключаются особенности платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования?
5. Охарактеризуйте правовое положение наемных домов.

### Рекомендуемая литература:

Жилищный кодекс РФ// СПС Гарант.

Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016// СПС КонсультантПлюс.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).

Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с. // СПС КонсультантПлюс.

Гущин В.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. N 3. С. 93 - 97. // СПС КонсультантПлюс.

Гущин В.В. Особенности жилищного правоотношения, возникающего при владении и пользовании жилым помещением жилищного фонда социального использования // Семейное и жилищное право. 2016. N 1. С. 32 - 35. // СПС КонсультантПлюс.

Куцина С. Наемные дома // ЭЖ-Юрист. 2014. N 45. С. 14. Гущин В.В. Особенности жилищного правоотношения, возникающего при владении и пользовании жилым помещением жилищного фонда социального использования // Семейное и жилищное право. 2016. N 1. С. 32 - 35. // СПС КонсультантПлюс.

### **ЗАНЯТИЕ № 13.**

#### **План занятия:**

Специализированный жилищный фонд.

Договор найма специализированного жилого помещения.

#### **Задания и вопросы:**

1. Раскройте понятие "специализированное жилое помещение". Какие помещения относятся к специализированным жилым помещениям?
2. Проанализируйте основания предоставления специализированных жилых помещений. Какие существуют особенности пользования специализированными жилыми помещениями?
3. Охарактеризуйте порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения. Какие особенности вы можете выделить?
4. Дайте характеристику найму жилого помещения жилищного фонда социального использования. В чем состоит отличие данного договора от договора найма специализированного жилого помещения?
5. Какие виды специализированных жилых помещений вы знаете? Охарактеризуйте названные виды.
6. Собственник жилого помещения Алексеев И. передал гражданину Иванову И. жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование, а именно между сторонами был заключен договор коммерческого найма. Вместе с Ивановым И. в данном жилом помещении проживал его брат Иванов А. По истечении восьми месяцев проживания Иванов И. решил расторгнуть договор найма, поскольку нашел более выгодное по месторасположению для него жилое помещение. Наймодатель Алексеев И. не согласился расторгнуть с ним договор, указав, что Иванов И. нарушил нормы гражданского законодательства. Иванов А., узнав о намерениях брата, выразил свое недовольство и сказал, что будет подавать на него в суд. Правомерны ли действия Иванова И.?
7. Гражданин Франции П. приехал в город Владимир работать по контракту сроком на четыре года. По приезде он обратился в органы местного самоуправления для заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Через шесть месяцев П. было предоставлено для проживания во владение и пользование жилое помещение в наемном доме социального использования. Правомерны ли действия органов местного самоуправления?
8. 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.

9. Макарова в своих интересах и интересах своей несовершеннолетней дочери обратилась в суд с иском к администрации г. Екатеринбурга о заключении в порядке приватизации договора передачи в их общую долевую собственность жилого помещения в виде комнаты, расположенной в доме № 23 (коридорного типа). В обоснование своего требования истец указала, что спорное жилое помещение было предоставлено ей в 2004 году в качестве служебного в связи с ее работой в ЕМУП "Дом-1" уборщиком территории. В 2009 году ее трудовые отношения с данной организацией были прекращены ввиду сокращения штата работников. Иного жилья у них с дочерью нет. Администрация отказала в приватизации занимаемой комнаты в связи с отсутствием оснований для приватизации спорного жилого помещения, сохраняющего свой служебный статус. Обоснован ли отказ в приватизации?
10. Мананцева И.П., проживавшая в специализированном жилом помещении, обратилась к наймодателю с просьбой разрешить обмен занимаемого жилого помещения на другое специализированное жилое помещение в другом доме, ссылаясь на то, что это жилое помещение находится рядом с домом, в котором проживает ее дочь, которая осуществляет за ней уход. В даче разрешения на обмен ей было отказано. Определите, имелись ли законные основания к отказу в просьбе Мананцевой И.П.

### Рекомендуемая литература:

- Жилищный кодекс РФ // СПС Гарант.
- Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. Проспект, 2011 // СПС КонсультантПлюс.
- Жилищное право / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016 // СПС КонсультантПлюс.
- Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. 3-е изд., перераб. и доп. М. Издательство Юрайт, 2018. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).
- Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с. // СПС КонсультантПлюс.
- Формакидов Д.А. Правовое регулирование найма специализированных жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 45 - 48. // СПС КонсультантПлюс.
- Лазаренкова О.Г. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа как новый договор в жилищной сфере // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 10. С. 81 - 86. // СПС КонсультантПлюс.

## 5. ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИХ НАПИСАНИЮ

### 5.1. Темы рефератов

- 1) Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях
- 2) Конституционное право граждан на жилище и гарантии его обеспечения
- 3) Взаимодействие жилищного и гражданского права
- 4) Права граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье
- 5) Наёмные дома: плюсы и минусы.
- 6) Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения по жилищному праву.
- 7) Защита жилищных прав несовершеннолетних по российскому законодательству.
- 8) Что такое ГИС ЖКХ и какие возможности она дает собственникам жилых помещений многоквартирных домов
- 9) Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями
- 10) Индивидуальное жилищное строительство: правовое регулирование.
- 11) Защита прав дольщиков по договору долевого участия в строительстве многоквартирных домов.
- 12) Риэлтерская деятельность: понятие, сущность, правовое регулирование.
- 13) Недействительность сделок купли-продажи жилья.
- 14) Договор аренды жилого помещения: особенности и правовое регулирование.

### 5.2. Методические указания по написанию реферата

Реферат представляет собой письменную работу студента по определенной научной проблеме, одну из форм самостоятельного исследования научной проблемы на основе изучения специальной литературы, судебной практики, личных наблюдений и практического опыта. Написание реферата способствует выработке у студентов навыков самостоятельного научного поиска, грамотного и логического изложения избранной темы исследования, приобщению их к научной деятельности.

Структурно реферат должен включать в себя введение, основную и заключительную части. Во введении обосновывается актуальность проблемы, ставятся цель и задачи исследования; в основной части раскрывается суть проблемы; в заключении обобщаются выводы по теме исследования и даются практические рекомендации. Рекомендуемый объем реферата – не более 10 страниц печатного текста. Требования к оформлению реферата аналогичны тем, что предусмотрены в методических указаниях по написанию и оформлению курсовых и выпускных квалификационных работ (<https://edu.tusur.ru/publications/6755>). Темы рефератов не должны дублироваться в пределах учебной группы.

Критериями оценки реферата являются: новизна, обоснованность выбора источников литературы, степень раскрытия вопроса, соблюдение требований к оформлению. Оценка «отлично» ставится, если выполнены все требования к написанию реферата (обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к оформлению реферата). Оценка «хорошо» выставляется, если основные требования к реферату выполнены, но при этом допущены недочёты (например, имеют место неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении и пр.). Оценка «удовлетворительно» выставляется за допущенные существенные отступления от требований к реферату (тема исследования освещена частично; имеют место фактические ошибки в содержании реферата; отсутствуют выводы и др.) Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, не раскрывшему тему, обнаружившему существенное непонимание исследуемой проблемы, а также в случае непредоставления реферата.



## 6. ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Вы покупаете квартиру на «вторичном» рынке. Подготовьте заявление о государственной регистрации права собственности на данную квартиру.
2. Индивидуальный предприниматель Сидоров А.И. является собственником жилого помещения в многоквартирном доме на первом этаже. Он решил перевести данное помещение в нежилое с целью размещения магазина с отдельным входом в помещение, с оборудованным крыльцом. Сидоров А.И. обратился в районную администрацию с заявлением о переводе данного жилого помещения в нежилое, но получил отказ, мотивированный отсутствием согласия всех собственников на перевод помещения в нежилое в многоквартирном доме. Является ли данная позиция органа местного самоуправления правомерной?
3. Иванов А. является генеральным директором и единственным учредителем общества с ограниченной ответственностью. Вправе ли он сдать свою квартиру в аренду организации по рыночной стоимости под склад оборудования без создания рабочих мест?
4. Иванов А.М., являясь собственником квартиры, дал согласие коммерческой организации на размещение наружной рекламы на балконе своей квартиры. Рекламное полотно было закреплено на балконе и частично на стене дома. Жильцы дома, считая балкон квартиры и стену дома общим имуществом, потребовали внести полученные Ивановым А.М. денежные средства за дачу такого согласия на счет управляющей компании с целью использования их на общие нужды. Иванов А.М. отказался. Кто прав?
5. В 10-подъездном доме (724 квартиры) жители одного из подъездов хотят создать ТСЖ в своем подъезде. Возможно ли это?
6. Составьте сравнительную таблицу, отображающую сходства и отличия договоров коммерческого найма, социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
7. Саранцева обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о постановке на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении. В подтверждение своего права на заключение договора социального найма она представила документы о том, что в течение последних двух лет работает на дому. Ее зарплата только в два раза превышает прожиточный минимум. В то же время у нее на иждивении находятся двое детей: сын трех лет и дочь четырнадцати лет. Алименты на детей она не получает, т.к. бывший супруг уже несколько лет нигде не работает и никакого имущества не имеет. Она с детьми проживает в однокомнатной квартире вместе с бывшим супругом. Орган местного самоуправления в постановке Саранцевой на учет отказал, разъяснив, что у ее родителей в собственности имеется трехкомнатная квартира, где Саранцева могла бы проживать. Кроме того, по полученным органом местного самоуправления сведениям, Саранцева расторгла брак с мужем исключительно с целью добиться получения отдельной квартиры.
  - Какие документы представляются при постановке на учет с целью получения социального жилья?
  - В каких случаях в постановке на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении может быть отказано?
  - Правомерен ли отказ органа местного самоуправления?
  - Изменилось бы решение задачи, если бы выяснилось, что Саранцева не имеет российского гражданства?
8. Водитель АО «Эдельвейс» Поликарпов проживал вместе с семьей в двухкомнатной квартире, предоставленной ему АО «Эдельвейс» на время работы. Все это время он состоял на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении. В связи с достижением пенсионного возраста Поликарпов уволился из акционерного общества. АО «Эдельвейс» потребовало в течение двух месяцев освободить занимаемое Поликарповым и его семьей жилое помещение. Однако Поликарпов отказался, полагая, что, поскольку его уход с работы связан

с достижением пенсионного возраста, за ним должно сохраниться право пользования служебным жилым помещением.

- Какие жилые помещения входят в служебный жилищный фонд?
- Положениями о каком договоре следует руководствоваться при определении прав и обязанностей Поликарпова и АО «Эдельвейс» по использованию жилого помещения, принадлежащего обществу?
- Правомерны ли требования АО «Эдельвейс»?
- Оцените доводы сторон. Решите спор.

## 7. ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

1. С какими категориями лиц заключается договор социального найма?

- а) с любыми лицами;
- б) с любыми лицами за плату;
- в) с малоимущими, нуждающимися в жилье за плату;
- г) с малоимущими и лицами отдельных категорий, нуждающимися в жилье бесплатно или за доступную плату;
- д) с любыми лицами, нуждающимися в жилье бесплатно или за доступную плату.

2. На какой срок заключается договор социального найма жилого помещения?

- а) на определенный срок;
- б) на 10 лет;
- в) на 5 лет;
- г) на 25 лет;
- д) бессрочно;

3. Принятие граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется:

- а) органом местного самоуправления;
- б) государственной жилищной инспекцией;
- в) бюро технической инвентаризации;
- г) органом, избираемым общим собранием собственников жилья;
- д) застройщиком;

4. Какие помещения относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда?

- а) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- б) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- в) служебные жилые помещения;
- г) жилые помещения в общежитиях;
- д) все перечисленные жилые помещения.

5. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются:

- а) по договору найма специализированного жилого помещения;
- б) по договору безвозмездного пользования;
- в) все перечисленные варианты верны.

6. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола

- а) допускается только с их согласия
- б) допускается, если предоставление отдельных помещений невозможно
- в) не допускается
- г) допускается только с их согласия, за исключением супругов

7. Товариществом собственников жилья признается:

- а) коммерческая организация, объединение собственников;
- б) коммерческая организация, объединение собственников помещений;
- в) некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) некоммерческая организация, объединение собственников;
- д) коммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственника состоит из

- а) платы за содержание жилого помещения, взноса на капитальный ремонт, платы за коммунальные услуги;
- б) платы за пользование жилым помещением, платы за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- в) платы за пользование жилым помещением, платы за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капитальный ремонт;
- г) определяется в каждом субъекте России самостоятельно.

9. Членство в товариществе собственников жилья возникает:

- а) у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;
- б) у нанимателя помещения в доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;
- в) у собственника помещения в многоквартирном доме на основании распоряжения органа местного самоуправления;
- г) у нанимателя в многоквартирном доме на основании устного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

10. Что такое учетная норма?

- а) минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан жилой площадью в целях принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- б) минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которой определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма;
- в) минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- г) минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан в целях предоставления льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

11. Какая правовая форма установлена для предоставления органами местного самоуправления освободившейся комнаты в коммунальной квартире гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления?

- а) договор коммерческого найма;
- б) договор социального найма;
- в) договор купли-продажи;
- г) договор аренды;
- д) договор найма специализированного жилого помещения;
- е) договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

12. В каких случаях не допускается обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма?

- а) если жилые помещения расположены в разных населенных пунктах на территории РФ;
- б) если обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- в) если жилые помещения расположены в одном населенном пункте на территории РФ;
- г) если обмениваемые жилые помещения имеют различную жилую площадь;
- д) если обмениваемые жилые помещения имеют различную оценочную стоимость.

13. Какая норма предоставления установлена для жилых помещений маневренного фонда?

- а) 12 кв.м. на одного члена семьи;
- б) 6 кв.м. на одного члена семьи;
- в) 14 кв.м. на одного члена семьи;
- г) 10 кв.м. на одного члена семьи.

14. Какой установлен порядок определения количества голосов, которым обладает каждый член жилищного кооператива?

- а) пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- б) пропорционально размеру внесенного пая;
- в) каждый член жилищного кооператива обладает одним голосом.

15. Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения относится к полномочиям:

- а) органов местного самоуправления
- б) органов государственной власти субъектов РФ
- в) Бюро технической инвентаризации

16. Согласно Конституции РФ жилищное законодательство относится к ведению:

- а) Российской Федерации
- б) Российской Федерации и субъектов РФ
- в) Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований
- г) субъектов РФ и муниципальных образований

17. Жилищный фонд коммерческого использования находится:

- а) только в частной собственности;
- б) только в собственности муниципальных образований;
- в) только в федеральной собственности;
- г) в любой собственности.

18. В общую площадь жилого помещения не включаются:

- а) балконы и лоджии;
- б) кухни и коридоры;
- в) подсобные помещения;
- г) ванные и туалетные комнаты.

19. Жилое помещение предназначено:

- а) для проживания граждан;
- б) пользования гражданами и юридическими лицами;
- в) занятия индивидуальной трудовой деятельностью;
- г) любых целей по усмотрению собственника.

20. Перепланировка жилого помещения – это:

- а) изменение конфигурации жилого помещения, не требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;
- б) изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;
- в) установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;
- г) установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

## **8. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ**

- 1) Понятие, предмет, метод, система жилищного права.
- 2) Принципы жилищного права.
- 3) Источники жилищного права.
- 4) Действие норм жилищного права во времени, пространстве и по кругу лиц.
- 5) Жилое помещение: понятие, признаки, виды. Требования, предъявляемые к жилым помещениям.
- 6) Жилищный фонд РФ: понятие, классификация.
- 7) Регистрация и учет жилых помещений.
- 8) Перевод жилого помещения в нежилое помещение (нежилого помещения в жилое помещение).
- 9) Переустройство и перепланировка жилого помещения.
- 10) Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль.
- 11) Договор ипотеки жилых помещений.
- 12) Договор долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
- 13) Приватизация гражданами жилых помещений.
- 14) Приобретение жилых помещений в собственность в порядке наследования.
- 15) Жилищно-строительные и жилищные кооперативы.
- 16) Жилищные накопительные кооперативы.
- 17) Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.
- 18) Понятие и состав членов семьи собственника жилого помещения. Последствия прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.
- 19) Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете.
- 20) Правовой статус долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
- 21) Содержание общего имущества в многоквартирном доме, изменение границ помещений в многоквартирном доме.
- 22) Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- 23) Сделки с жилыми помещениями: договор купли-продажи, дарения, мены.
- 24) Управление многоквартирными домами.
- 25) Управление управляющей организацией как способ управления многоквартирным домом.
- 26) Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений.
- 27) Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом.
- 28) Капитальный ремонт многоквартирного дома и порядок его финансирования.
- 29) Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

- 30) Предоставление субсидий и компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
- 31) Договор коммерческого найма жилого помещения.
- 32) Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
- 33) Договор социального найма жилого помещения.
- 34) Права, обязанности и ответственность наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Права, обязанности и ответственность членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.
- 35) Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.
- 36) Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма: понятие и виды.
- 37) Основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.
- 38) Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
- 39) Правовое положение наемных домов.
- 40) Специализированный жилищный фонд. Предоставление специализированных жилых помещений.
- 41) Договор найма специализированного жилого помещения.

## **9. РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА КО ВСЕМ ТЕМАМ КУРСА**

### **основная литература**

1. Жилищное право [Электронный ресурс] [Электронный ресурс]: учебник / Ю. К. Толстой. - Изд. 2-е, перераб. и доп. - М. Проспект, 2011. - 192 с. (дата обращения 20.04.2018) - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.07.2018).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. - 9-е изд., перераб. и доп.. - М. [Электронный ресурс]: Статут, 2016. - 384 с. (дата обращения 20.04.2018) - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.07.2018).

### **дополнительная литература**

1. Жилищное право Российской Федерации [Электронный ресурс] [Электронный ресурс]: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. Издательство Юрайт, 2018. — 393 с. (дата обращения 20.04.2018) - Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-V349C3363B27/zhilishchnoe-pravo-rossiyskoj-federacii> (дата обращения: 27.07.2018).
2. Гражданское право. Общая часть [Электронный ресурс] [Электронный ресурс]: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. — 18-е изд., перераб. и доп. — М. Издательство Юрайт, 2017. — 433 с. (дата обращения 20.04.2018) - Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/F64AA322-309F-43B2-9A06-5F50D7A1D573/grazhdanskoe-pravo-obschaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).
3. Гражданское право. Особенная часть [Электронный ресурс] [Электронный ресурс]: учебник для академического бакалавриата / И. А. Зенин. — 18-е изд., перераб. и доп. — М. Издательство Юрайт, 2017. — 256 с. (дата обращения 20.04.2018) - Режим доступа: <https://biblio-online.ru/book/613F89EB-6875-498E-A1CF-E3B0FCE0A47D/grazhdanskoe-pravo-osobennaya-chast> (дата обращения: 27.07.2018).

### **учебно-методические пособия**

1. Методические рекомендации по подготовке к семинарским (практическим) занятиям [Электронный ресурс] [Электронный ресурс]: Учебно-методическое пособие / Хаминов Д. В., Чаднова И. В., Ведяшкин С. В. - 2012. 13 с. - Режим доступа:

<https://edu.tusur.ru/publications/3266> (дата обращения: 27.07.2018).

1. Методические указания по выполнению самостоятельной работы [Электронный ресурс] [Электронный ресурс]: Учебно-методическое пособие / Ведяшкин С. В. - 2012. 9 с. - Режим доступа: <https://edu.tusur.ru/publications/1452> (дата обращения: 27.07.2018).

#### **Профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

[http:// www. elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

[http:// www. lawlibrary.ru](http://www.lawlibrary.ru)

[http:// www. law.edu.ru](http://www.law.edu.ru)

Справочно-правовая система «Гарант», <http://www.garant.ru/>

Справочно-правовая система «КонсультантПлюс», <http://www.consultant.ru>

Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (<http://www.duma.gov.ru/>);

Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (<http://www.council.gov.ru/>);

Официальный сайт Правительства Российской Федерации (<http://www.government.ru/>);

Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации (<http://www.ksrf.ru/>)

<https://lib.tusur.ru/ru/resursy/bazy-dannyh>