

**Приложение 1 к РПД К.М.06.06 Жилищное право
40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль) Правоохранительная и правоприменительная
деятельность
Форма обучения – очная
Год набора – 2022**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ
ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Общие сведения

1.	Кафедра	Юриспруденции
2.	Направление подготовки	40.03.01 Юриспруденция
3.	Направленность (профиль)	Правоохранительная и правоприменительная деятельность
4.	Дисциплина (модуль)	К.М.06.06 Жилищное право
5.	Форма обучения	Очная
6.	Год набора	2022

1. Методические рекомендации

1.1. Методические рекомендации по организации работы обучающихся во время проведения лекционных занятий

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на основе паритетного сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства.

Жилищное право как самостоятельный предмет изучения содержит обширный комплекс разнообразного нормативно-правового, научного и эмпирического материала. В ходе изучения дисциплины рассматриваются основные действующие акты законодательства, значительное внимание уделяется дискуссионным вопросам теории жилищного права и формирующейся судебной практике.

Целью курса является достижение всестороннего понимания обучающимися природы и сущности жилищных отношений, подготовка к практической деятельности высококвалифицированных специалистов в области жилищного законодательства, свободно оперирующих соответствующей юридической терминологией, ориентирующихся в правовых основаниях пользования жилыми помещениями, а также способных оказывать юридическое сопровождение перехода права собственности на жилые помещения. Обязательным является и формирование у обучающихся четкой научно-исследовательской позиции и навыков творческого характера.

После изучения дисциплины обучающийся сможет уверенно применять на практике свои знания. Прежде всего, разбираться в принципах, отраслевой принадлежности, правовых методах и средствах жилищного права, понимать перспективы его развития как отрасли права, отрасли законодательства и учебной дисциплины. Обретенные обучающимся знания станут необходимым первоначальным фундаментом для дальнейшего самостоятельного, всестороннего изучения учебного курса, который позволяет говорить о приобретенных компетенциях, предусмотренных рабочей программой, ориентированной на требования федерального государственного образовательного стандарта нового поколения.

Структура дисциплины обеспечивает приобретение знаний как теоретической, так и практической направленности.

Изучение обучающимися дисциплины «Жилищное право» предусматривает проведение лекционных и практических занятий под руководством преподавателя согласно расписанию занятий, а также самостоятельное освоение дополнительной

литературы, нормативных актов и судебной практики при подготовке к практическим занятиям и зачету.

Дидактическое назначение лекции заключается в том, чтобы ввести обучающихся в предмет, ознакомить с ее основными категориями, закономерностями изучаемой дисциплины и ее методическими основами, пробудить в них интерес к проблематике и стремление к самостоятельному мышлению. Тем самым, определяются содержание и характер всей дальнейшей работы обучающегося.

В ходе лекционных занятий обучающемуся необходимо вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание изучаемой дисциплины, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве.

Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки, подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Рекомендуются активно задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

1.2. Методические рекомендации по подготовке к практическим занятиям

При проведении практических занятий обучающемуся важно добиться не простого заучивания материала, а его осмысление и понимание. Это возможно только при активном участии самих обучающихся в процессе обучения. Существенную помощь обучающимся здесь окажут предложенные в конце каждой темы контрольные вопросы, а также задания для самостоятельной работы.

Для каждого занятия представлены подборки дополнительной литературы, нормативно-правовых актов, судебной практики. Так как объем настоящей рабочей программы достаточно ограничен, в ней не приводятся выходные данные каждого нормативно-правового акта, поскольку обучающийся сможет найти его в любой справочно-правовой системе. К каждой теме также прилагается список заданий и практических задач для закрепления пройденного материала.

В процессе проведения практических занятий обучающимся предлагается выполнение различного рода заданий, в том числе решение ситуационных задач (многие из которых составлены на основе изученной судебной практики судов общей юрисдикции Российской Федерации); подготовка исковых заявлений или отзывов на них; разработка текстов договоров и соглашений; подготовка устных докладов на заданную тему; написание небольших рефератов и эссе; проведение модельных судебных процессов и круглых столов по дискуссионным вопросам жилищного права; решение тестовых заданий.

Ответ на практическом занятии не предполагает простого чтения готового материала, обучающийся должен отвечать свободно, прибегая к помощи **заранее подготовленного** материала. Обучающимся, имеющим проблемы с дикцией и/или подачей материала, имеет смысл проговорить свое выступление заранее.

1.3 Методические рекомендации к самостоятельной работе обучающегося

Главной формой приобретения знаний была и остается самостоятельная работа по изучению курса с учетом рекомендаций преподавателя.

Самостоятельная работа – основа образования. В структуре целостного педагогического процесса она, с одной стороны, выступает как внеаудиторная работа обучающихся, точнее самостоятельная работа с учебной литературой, выполняемая вне основного расписания занятий учебного заведения. Такая работа включает в себя следующие элементы: ознакомительное чтение материала по данному вопросу с определением его места и связей в системе изучаемых, исследуемых, прорабатываемых проблем; повторение, вдумчивое чтение с составлением плана прочитанного; выделение главного по каждому пункту составленного плана; запись отобранного материала и т.д.

С другой стороны, самостоятельная работа - это систематическая, планомерная, целенаправленная работа обучающегося, осуществляемая им в ходе обязательных по расписанию учебных занятий, где он слушает и самостоятельно конспектирует объяснение преподавателя; на практических занятиях он - в одиночку или в коллективе - выполняет задания, решает задачи.

Самостоятельная работа – это вид учебной деятельности, которую обучающийся совершает индивидуально или в группе без непосредственной помощи преподавателя (но так или иначе под контролем преподавателя), руководствуясь сформированными ранее знаниями и представлениями. Компетентностная модель образования предполагает значительное увеличение доли самостоятельной активности обучающегося для реализации цели образовательной программы.

Задача преподавателя заключается в организации самостоятельной работы, позволяющей сформировать у обучающегося необходимые знания, умения и навыки;

Задача обучающегося заключается в том, чтобы в процессе самостоятельной работы под руководством преподавателя овладеть заявленной компетенцией, а также приобрести и/или развить способностью к самостоятельному приобретению знаний, умений, навыков, а также к способности к самоорганизации и саморефлексии учебно-познавательной деятельности.

Изучение курса «Жилищное право», а соответственно и жилищных правоотношений, с объективной необходимостью предполагает сочетание анализа теоретических вопросов с практикой их применения при разрешении правовых споров в данной области знаний.

Возможные виды самостоятельной работы обучающихся:

1. Работа со словарями и справочниками; анализ основной и дополнительной литературы, нормативно-правовых актов и судебной практики.
2. Самостоятельное изучение материала по первоисточникам.
3. Работа с библиотечными каталогами, самостоятельный подбор необходимой литературы.
4. Самостоятельный поиск необходимой информации в сети Интернет.
5. Конспектирование первоисточников.
6. Реферирование первоисточников.
7. Составление аннотаций.
8. Составление рецензий.
9. Составление обзора публикаций по теме.
10. Составление и разработка словаря (гlossария).
11. Составление или заполнение таблиц.
12. Прослушивание аудиозаписей, просмотр видеоматериала по тематике дисциплины.
13. Подготовка к различным формам промежуточной и итоговой аттестации.
14. Подготовка устного сообщения для выступления на занятии.
15. Написание реферата. Подготовка к защите (представлению) реферата на занятии.
16. Подготовка доклада и написание тезисов доклада.
17. Подготовка к участию в деловой игре.
18. Подготовка к групповому обсуждению кейс-задания.
19. Выполнения заданий для самоконтроля.
20. Подготовка презентаций.

Одним из важных шагов к решению задач реализации самостоятельной работы по дисциплине «Жилищное право» является формирование у обучающихся умения работать с первичными текстами и создавать тексты вторичные. Вторичные тексты служат для хранения, накопления, переработки, аналитики и первичных знаний. Именно это назначение и определяет их существенную роль в обучении «Жилищному праву»: создавая вторичные тексты, обучающийся приобретает навыки самостоятельной обработки, кодировки и извлечения научной и любой другой информации. К вторичным

текстам относятся эссе, рефераты, глоссарии, конспекты, опорные конспекты, рецензии, учебные записи, аннотации.

1.4 Методические рекомендации к написанию эссе

Слово «эссе» пришло в русский язык из французского и этимологически восходит к латинскому слову *exagium* (взвешивание). Французское *essai* можно буквально перевести словами опыт, проба, попытка, набросок, очерк.

Эссе - это сочинение небольшого объема и свободной композиции, выражающее индивидуальные размышления конкретному вопросу и заведомо не претендующее на определяющую или исчерпывающую трактовку предмета.

Цель эссе состоит в развитии таких навыков, как самостоятельное творческое мышление и письменное изложение собственных мыслей.

Структура эссе определяется предъявляемыми к нему требованиями:

1. Мысли автора по проблеме излагаются в форме кратких тезисов.
2. Мысль должна быть подкреплена аргументами.
3. Эссе должно иметь введение и заключение.

При написании эссе важно также учитывать следующие моменты:

1. Вступление и заключение должны фокусировать внимание на проблеме (во вступлении она ставится, в заключении - резюмируется мнение автора).
2. Необходимо выделение абзацев, красных строк.
3. Необходимой является ясная, логическая связь абзацев.
4. Стиль изложения: эссе присущи эмоциональность и экспрессивность, художественность.

1.5 Методические рекомендации к написанию конспекта

Конспект - это краткое, связное и последовательное изложение констатирующих и аргументирующих положений текста.

Рекомендации по составлению конспекта:

- Определите цель составления конспекта.
- Читая изучаемый материал в первый раз, подразделяйте его на основные смысловые части, выделяйте главные мысли, выводы.
- Наиболее существенные положения изучаемого материала (тезисы) последовательно и кратко излагайте как своими словами, так и приводите в виде цитат.
- В конспект включаются не только основные положения, но и обосновывающие их выводы, конкретные факты и примеры (без подробного описания).
- Составляя конспект, допустимо: отдельные слова и целые предложения писать сокращенно, выписывать только ключевые слова, вместо цитирования делать лишь ссылки на страницы конспектируемой работы, применять условные обозначения.
- Используйте реферативный способ изложения
- Собственные комментарии, вопросы, мысли располагайте на полях или выделяйте в тексте.
- Необходимо записать название конспектируемого произведения (или его части) и его выходные данные.
- Необходимо осмыслить основное содержание конспектируемого текста, поэтому читать текст надо столько раз, сколько потребуется для ясного понимания.
- План - основа конспекта.
- Конспектируя, оставляйте место (широкие поля) для дополнений, заметок, записи незнакомых терминов и имен, требующих разъяснений.
- Допустимо применять определенную систему подчеркивания, сокращений, условных обозначений, выделения цветом.

- Необходимо соблюдать правила цитирования - цитату заключать в кавычки, давать ссылку на источник с указанием страницы.
- Необходимо перечитывать первоисточник столько раз, сколько потребуется для ясного, чёткого понимания позиции автора.

1.6. Методические рекомендации по подготовке к решению тестовых заданий

Тестовое задание – это объективное стандартизированное измерение, поддающееся количественной оценке, статистической обработке и сравнительному анализу. Тестовое задание состоит из конечного множества тестовых заданий, которые предъявляются в течение установленного промежутка времени в последовательности, определяемой алгоритмом тестирующей программы.

Тестовая система предусматривает вопросы / задания, на которые слушатель должен дать один вариант правильного ответа из предложенного списка из четырех ответов. При поиске ответа необходимо проявлять внимательность.

Прежде всего, следует иметь в виду, что в предлагаемом задании всегда будет один правильный и три неправильных ответа. Всех правильных или всех неправильных ответов (если это специально не оговорено в формулировке вопроса) быть не может.

Нередко в вопросе уже содержится смысловая подсказка, что правильным является только один ответ, поэтому при его нахождении продолжать дальнейшие поиски уже не требуется.

На отдельные тестовые задания не существует однозначных ответов, поскольку хорошее знание и понимание содержащегося в них материала позволяет найти такие ответы самостоятельно. Именно на это студентам и следует ориентироваться, поскольку полностью запомнить всю получаемую информацию и в точности ее воспроизвести при ответе невозможно. Кроме того, вопросы в тестах могут быть обобщенными, не затрагивать каких-то деталей.

Тестовые задания сгруппированы по темам учебной дисциплины.

Количество тестовых вопросов/заданий по каждой теме дисциплины определено так, чтобы быть достаточным для оценки знаний обучающегося по всему пройденному материалу.

Для решения тестовых заданий необходимо предварительно изучить нормативную и специальную литературу по рассматриваемой теме.

1.7. Методические рекомендации по подготовке к решению заданий на понимание терминов

Общие рекомендации при подготовке к решению заданий на понимание терминов, аналогичны, данным Выше, при подготовке к решению тестовых заданий.

Особенностью данного вида контроля знаний, в отличие от решения тестовых заданий, является то, что в данном случае приводятся определения важнейших терминов по конкретной изучаемой теме. Студенту необходимо выбрать одно соответствующее ему правильное определение для каждого термина из предложенного ниже списка.

1.8. Методические рекомендации по подготовке докладов с презентацией

Подготовку презентационного материала следует начинать с изучения нормативной и специальной литературы, статистических данных, систематизации собранного материала. Презентационный материал должен быть достаточным для раскрытия выбранной темы.

Подготовка презентационного материала включает в себя не только подготовку слайдов, но и отработку навыков ораторства и умения организовать и проводить диспут.

Создание презентационного материала дает возможность получить навыки и умения самостоятельного обобщения материала, выделения главного.

При подготовке мультимедийного презентационного материала важно строго соблюдать заданный регламент времени.

Необходимо помнить, что выступление состоит из трех частей: вступления, основной части и заключения. Прежде всего, следует назвать тему своей презентации, кратко перечислить рассматриваемые вопросы, избрав для этого живую интересную форму изложения.

Большая часть слайдов должна быть посвящена раскрытию темы. Задача выступающего состоит не только в том, что продемонстрировать собственные знания, навыки и умения по рассматриваемой проблематике, но и заинтересовать слушателей, способствовать формированию у других студентов стремления познакомиться с нормативными и специальными источниками по рассматриваемой проблематике.

Алгоритм создания презентации

1 этап – определение цели презентации

2 этап – подробное раскрытие информации,

3 этап – основные тезисы, выводы.

Следует использовать 10-15 слайдов. При этом:

- первый слайд – титульный. Предназначен для размещения названия презентации, имени докладчика и его контактной информации;

- на втором слайде необходимо разместить содержание презентации, а также краткое описание основных вопросов;

- все оставшиеся слайды имеют информативный характер.

Обычно подача информации осуществляется по плану: тезис – аргументация – вывод.

Рекомендации по созданию презентации:

1. Читабельность (видимость из самых дальних уголков помещения и с различных устройств), текст должен быть набран 24-30-ым шрифтом.

2. Тщательно структурированная информация.

3. Наличие коротких и лаконичных заголовков, маркированных и нумерованных списков.

4. Каждому положению (идее) надо отвести отдельный абзац.

5. Главную идею надо выложить в первой строке абзаца.

6. Использовать табличные формы представления информации (диаграммы, схемы) для иллюстрации важнейших фактов, что даст возможность подать материал компактно и наглядно.

7. Графика должна органично дополнять текст.

8. Выступление с презентацией длится не более 10 минут.

1.9. Методические рекомендации по подготовке к сдаче зачета

Одной из основных форм учета (контроля) успеваемости и знаний обучающихся является зачет.

Зачет – форма итогового контроля, в ходе которого проверяется не только ориентация в предмете, но и знание обучающимся его теоретических основ.

Цель зачета сводится к тому, чтобы завершить курс изучения данной дисциплины, проверить сложившуюся у обучающегося систему знаний и оценить степень ее усвоения. Тем самым зачет содействует решению главной задачи учебного процесса – подготовке высококвалифицированных специалистов.

Обучающиеся сдают зачеты в конце теоретического обучения. К зачету допускается обучающийся, выполнивший в полном объеме задания, предусмотренные в рабочей программе. В случае пропуска каких-либо видов учебных занятий по уважительным или неуважительным причинам обучающийся самостоятельно выполняет и

сдает на проверку в письменном виде общие или индивидуальные задания, определяемые преподавателем.

Зачет по теоретическому курсу проходит в устной или письменной форме (определяется преподавателем) на основе перечня вопросов, которые отражают содержание действующей рабочей программы учебной дисциплины. Обучающимся рекомендуется:

- внимательно прочитать вопросы к зачету;
- составить план ответа на каждый вопрос, выделив ключевые моменты материала;
- изучив несколько вопросов, обсудить их с однокурсниками.

Ответ должен быть аргументированным.

Готовиться к зачету необходимо последовательно, с учетом контрольных вопросов. Сначала следует определить место каждого контрольного вопроса в соответствующем разделе темы учебной программы, а затем внимательно прочитать и осмыслить рекомендованные научные работы, соответствующие разделы рекомендованных учебников. При этом полезно делать хотя бы самые краткие выписки и заметки. Работу над темой можно считать завершённой, если обучающийся сможет ответить на все контрольные вопросы и дать определение понятий по изучаемой теме.

Для обеспечения полноты ответа на контрольные вопросы и лучшего запоминания теоретического материала рекомендуется составлять план ответа на контрольный вопрос. Это позволит сэкономить время для подготовки непосредственно перед зачетом за счет обращения не к литературе, а к своим записям.

При подготовке необходимо выявлять наиболее сложные, дискуссионные вопросы, с тем, чтобы обсудить их с преподавателем на обзорных лекциях и консультациях. Нельзя ограничивать подготовку к зачету простым повторением изученного материала. Необходимо углубить и расширить ранее приобретенные знания за счет новых идей и положений. Результат по сдаче зачета объявляется обучающимся, вносится в ведомость.

При получении незачета повторная сдача осуществляется в другие дни, установленные деканатом. Положительные оценки «зачтено» выставляются, если обучающийся усвоил учебный материал, исчерпывающе, логически, грамотно изложив его, показал знания специальной литературы, не допускал существенных неточностей, а также правильно применял понятийный аппарат.

Критерии оценки при сдаче зачета с оценкой. Эти критерии оценок должны характеризовать уровень теоретических знаний и практических навыков.

Примерный вариант содержательной части критерия оценки знаний.

Оценка **«отлично»** выставляется обучающимся, если:

- дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос;
- показана совокупность осознанных знаний об объекте изучения, доказательно раскрыты основные положения;
- ответ четко структурирован, выстроен в логической последовательности;
- ответ изложен научным грамотным языком;
- на все дополнительные вопросы даны четкие, аргументированные ответы;
- обучающийся умеет объяснять закономерности и иллюстрировать их примерами из жизни, показывает систематический характер знаний;
- проявляет творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала.

Оценка **«хорошо»** выставляется обучающимся, если:

- дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, но были допущены неточности в определении понятий, персоналий, терминов, дат;
- показано умение выделять существенные и несущественные моменты материала;
- ответ четко структурирован, выстроен в логической последовательности;
- ответ изложен научным грамотным языком;

- на дополнительные вопросы были даны неполные или недостаточно аргументированные ответы;
- обучающийся умеет объяснять закономерности и иллюстрировать их примерами из жизни, показывает систематический характер знаний.

Оценка «**удовлетворительно**» выставляется обучающимся, если:

- дан неполный ответ на поставленный вопрос;
- логика и последовательность изложения имеют некоторые нарушения;
- при изложении теоретического материала допущены ошибки (касающиеся фактов, понятий, персоналий);
- в ответе не присутствуют доказательные выводы;
- на дополнительные вопросы даны неточные или не раскрывающие сути проблемы ответы.

Оценка «**неудовлетворительно**» выставляется обучающимся, если:

- дан неполный ответ на поставленный вопрос;
- логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения;
- при изложении теоретического материала допущены существенные ошибки (касающиеся фактов, понятий, персоналий);
- в ответе отсутствуют выводы;
- речь неграмотная;
- обучающийся отказывается отвечать на дополнительные вопросы или дает неверные ответы.

2. Планы практических занятий

Практическое занятие № 1 «Понятие, предмет, метод жилищного права»

План практического занятия

1. Право на жилище как конституционное право: понятие, содержание, гарантии.
2. Право на свободу передвижения, выбора места пребывания и жительства. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения.
3. Понятие, предмет, метод, система, принципы жилищного права.
4. Конституционные основы жилищного права. Жилищное законодательство.
5. Тенденции развития науки жилищного права.

Основная литература: [1, с. 14-75]; [2, с. 17-23]; [3, с. 11-40].

Вопросы для самопроверки

1. Охарактеризуйте Жилищное право как комплексную отрасль. Нормы каких отраслей задействованы в правовом регулировании жилищных отношений?
2. Что понимают под жилищным правом в субъективном смысле?
3. Что такое жилищное право в объективном смысле? Нормы каких отраслей права включаются в жилищное право в объективном смысле?
4. Перечислите участников жилищных отношений.
5. В чем особенности метода жилищного права?
6. Расскажите о принципе необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище.
7. Раскройте принцип неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища и принцип необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав.

Задания для самостоятельной работы

Практические задания:

1. Составить схему «Принципы жилищного права» и на конкретных примерах раскрыть сущность каждого принципа.

2. Решить задачи:

Задача 1. Истомина В. А. в качестве бывшего члена семьи собственника жилого помещения на основании судебного решения имеет право пользования жилым помещением собственника. Существует ли какой-нибудь минимально и максимально возможный срок сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который может определить суд? Возможно ли сокращение этого срока по требованию собственника жилого помещения при наличии к тому оснований? Изменится ли решение суда, если Истомина В.А. развелась с мужем в 2003 году?

Задача 2. 5 января 2019 г. Иванова М., работник общества с ограниченной ответственностью «Пикра» вселилась в общежитие, принадлежащее данному обществу. В марте 2022 г. генеральный директор ООО «Пикра» направил Ивановой М. требование о выселении из занимаемой комнаты общежития. Распространяются ли нормы Жилищного кодекса РФ на данные правоотношения?

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Следует обратить внимание на роль судебной практики и значение постановлений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам жилищного права.

Практическое занятие № 2 «Жилищные правоотношения. Способы защиты жилищных прав»

План практического занятия

1. Жилищные правоотношения: понятие, структура, виды.
2. Объекты жилищных правоотношений.
3. Жилищная правоспособность юридических лиц, основные права, свободы и законные интересы в жилищной сфере.
4. Контроль государства за соблюдением жилищного законодательства, санитарных и технических норм и правил.

Основная литература: [1, с. 48-63]; [2, с. 59-68].

Вопросы для самопроверки

1. Особенности и виды жилищных правоотношений?
2. Жилое помещение как объект жилищных правоотношений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям??
3. Каков круг субъектов жилищных правоотношений?
4. Каково содержание жилищных правоотношений? Права и обязанности жилищных правоотношений.

Задания для самостоятельной работы

1. Составьте схему «Виды жилищных правоотношений».
2. Проанализируйте содержание первой, второй и третьей частей ГК РФ и составьте перечень его глав, в которых содержатся положения, регулирующие жилищные правоотношения.

3. Решить задачи:

Задача 1. Гражданин Лаптенко В. заключил договор найма жилого помещения с гражданкой Вдовенко В. в устной форме. В качестве совместно проживающих лиц в договор включены дочь и сестра Вдовенко В. Через полгода после заключения договора Лаптенко В. свою квартиру продал Ловчикову А. Ловчиков А. предложил Вдовенко В. освободить квартиру. *В какой форме заключается договор найма жилого помещения? Каковы последствия несоблюдения формы договора найма? Правомерно ли требование Ловчикова А.? Как следует решить дело?*

Задача 2. Пучкова О. вместе со своим мужем проживала в двухкомнатной квартире, принадлежащей на праве собственности Попову А. Между ними в письменной форме был заключен договор найма жилого помещения на два года, в котором определена плата за жилое помещение. Через год Пучкова О. приняла решение вселить в занимаемое жилое помещение свою сестру Цветкову Е. Каков порядок вселения поднаимателей? Каковы отличия вселения поднаимателей и временных жильцов? Какими нормами регулируются данные отношения?

Темы для докладов с презентацией:

1. Место жилищного права в системе отраслей российского права
2. Взаимодействие жилищного права с другими отраслями права
3. Концепция развития жилищного законодательства
4. Аналогия права и аналогия закона в перечне «нетрадиционных» источников жилищного законодательства
5. Разрешение коллизий между нормативными актами жилищного законодательства
6. Генезис регулирования институтов прав граждан на жилище
7. Механизмы реализации конституционного права граждан на жилище
8. Жилищные правоотношения: понятие, их элементы

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Практическое занятие № 3 «Жилые помещения. Жилищный фонд»

План практического занятия

1. Жилое помещение: понятие, признаки, виды.
2. Требования, предъявляемые к жилым помещениям.
3. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.
4. Жилищный фонд РФ: понятие, классификация.
5. Учет жилищного фонда в РФ.
6. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Основная литература: [1, с. 76-129]; [3, с.42-62].

Вопросы для самопроверки

1. В чем состоит назначение жилого помещения?
2. Дайте понятие каждого жилого помещения.
3. Каков состав жилищного фонда РФ?
4. Каковы условия и порядок перевода жилых помещений в нежилые и наоборот?
5. Включаются ли в жилищный фонд субъекта РФ находящиеся на его территории жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности РФ, субъектам РФ, иностранным государствам (например, жилые дома сотрудников посольств), а также иностранным гражданам и юридическим лицам?

Практические задания:

1. Составить таблицу «Классификация жилищных фондов», указав их специфические черты:

Виды жилищных фондов	Характеристика	Нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность фонда

Решите задачи

Задача 1.

Между гражданами А. и В. заключен договор найма жилого помещения - двухкомнатной квартиры по ул. Ползунова в г. Красноярске на срок 2 года. По истечении этого срока наймодатель А. обратился с требованием о выселении нанимателя В., который не согласился с этим. Имеет ли право наниматель на заключение договора на новый срок? Каков порядок осуществления этого преимущественного права? Может ли наймодатель отказаться от продления договора?

Задача 2.

Иванова Л. обратилась с иском в суд о сохранении права пользования жилым помещением, находящимся в собственности ее бывшего супруга Иванова С. В феврале 2022 г. между вышеуказанными гражданами был оформлен развод в органах ЗАГСа. Совместных детей у бывших супругов не имеется. Иванова Л. является официально безработной и числится в органах службы занятости. Иванова Л. аргументировала данное требование тем, что на сегодняшний день у нее нет в собственности жилого помещения, а имущественное положение не позволяет ей приобрести жилую площадь. Какое решение должен принять суд?

Подготовьте эссе по одному из вопросов, предложенных ниже

1. Жилищные фонды: понятие, виды, тенденции законодательного развития
2. Понятие жилого помещения, как объекта жилищных правоотношений
3. Жилищные права граждан
4. Бремя собственника по содержанию жилого помещения
6. Реализация принципов государственной регистрации в сделках с жильем
7. Проблемы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
8. Роль нотариата в обеспечении стабильности оборота жилых помещений и защите

интересов добросовестных приобретателей.

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Практическое занятие № 4 «Правовые основания пользования жилыми помещениями»

План практического занятия

1. Приобретение квартиры, обремененной правами пользования.
2. Недопустимое осуществление прав пользования жилым помещением и его правовые последствия.
3. Выселение как санкция за нарушение правил пользования жилым помещением.
4. Определением порядка пользования жилым помещением между родственниками
5. в суде.
6. Пользование спорным жилым помещением.

Основная литература: [1, с. 230-248]; [3, с. 42-49].

Вопросы для самопроверки

1. Каким образом органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище?
2. На основании чего жилищные права могут быть ограничены?

Практические задания:

1. Составить проекты следующих договоров:
 - договор найма 3-комнатного жилого дома между акционерным обществом «Мир» и гражданином Ивановым, отразив в нем достаточно полно права и обязанности и ответственность сторон;
 - договор пожизненного содержания с иждивением.

Решите задачи:

Задача 1.

Волошин проживал в квартире, полученной им по договору социального найма вместе со своими детьми 12 и 19 лет, братом и свекровью. Волошина изъявила желание вселиться в квартиру к своему супругу в качестве члена семьи, но ей в этом было отказано Управлением Департамента жилищной политики и жилищного фонда, поскольку после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы. Соответственно Департамент отказал в возможности изменения соответствующего договора социального найма жилого помещения в части указания в данном договоре Волошиной в качестве нового члена семьи по тому же основанию. При этом в обоснование своего решения, Департамент ссылаясь на ст. 679 ГК РФ, которая требует соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей. Волошин обратился в суд, считая, что приняв такое решение, Департамент нарушил его право как нанимателя на вселение в жилое помещение, занимаемое по

договору социального найма, его супруги. *Как суд должен решить данное дело?*

Задача 2.

Калинин П. является нанимателем жилого помещения по договору социального найма с 1998г. В квартире с ним проживают двое его сыновей. В 2000г. бывшая жена Калинина Иванова М. приехав из Москвы, поселилась в квартире Калинина П.. Спустя три года Калинин П. потребовал, чтобы Иванова М. выселилась из квартиры, но Иванова отказалась, сославшись на то, что не имеет другого жилого помещения. Калинин П. обратился в суд иск о выселении Ивановой М. В исковом заявлении было указано, что Иванова М. вселена в квартиру уже после заключения с ним договора социального найма жилого помещения, кроме того, при ее вселении не было получено согласия его сыновей и наймодателя. *Решите спор. Какой нормой права необходимо руководствоваться при рассмотрении таких споров?*

Задача 3.

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.*

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Практическое занятие № 5 «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения»

План практического занятия

1. Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни.
2. Перевод нежилого помещения в жилое помещение: анализ судебной практики.
3. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения.

Основная литература: [1, с. 114-128]; [3, с. 56-59].

Вопросы для самопроверки

1. Назовите основания и условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое помещение.
2. Каков порядок перевода жилых и нежилых помещений?
3. Каковы последствия отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение?
4. Определите понятие и виды переустройства и перепланировки. Назовите основания переустройства и перепланировки.
5. Каковы последствия отказа в согласовании переустройства и перепланировки?
6. Каковы последствия самовольного переустройства и перепланировки.
7. Возможно ли сохранение жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном виде?
8. Что делать, если в жилом доме хотят открыть заведение общественного назначения?

Решите задачи:

Задача 1.

Индивидуальному предпринимателю на праве собственности, подтвержденном свидетельством о государственной регистрации принадлежит квартира в жилом доме. Для перевода данной квартиры в нежилое помещение предприниматель направил в Администрацию города заявление о переводе вышеуказанной квартиры в нежилое помещение под магазин непродовольственных товаров, приложив к нему следующие документы: нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права собственности предпринимателя на указанную квартиру; технический паспорт квартиры; поэтажный план дома; проект перепланировки и переустройства квартиры; копию лицевого счета; выписку из домовой книги; заключение пожарной части; заключение о возможности перепланировки вышеуказанной квартиры; экспертное заключение ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Н. области.

Рассмотрев данное заявление и документы, Администрация города отказала предпринимателю в переводе в нежилое помещение квартиры в жилом доме, мотивируя тем, что индивидуальный предприниматель самовольно без разрешительных документов произвел перепланировку квартиры, в том числе оборудовал дверной проем (доступ к нежилому помещению) и выполнил отделку части фасада существующего здания с размещением рекламы.

Не согласившись с решением Администрации города, предприниматель обратился в суд с заявлением о признании незаконными действий Администрации города, выраженных в отказе в переводе квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение.

Какое имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности? Какие документы в данном случае необходимо представить предпринимателю в орган местного самоуправления в целях получения разрешения на перевод жилого помещения в нежилое? Какое решение должен вынести суд?

Задача 2.

Индивидуальный предприниматель Хохлов А.Ф. обратился в Администрацию г. Обнинска с заявлением о переводе объекта - квартиры №4, расположенной по адресу: г. Обнинск, ул. Гагарина, дом №5 из жилого в нежилое с целью открытия стоматологического кабинета. Хохлов А.Ф. представил уполномоченному органу пакет документов согласно перечню, установленному ст. 23 ЖК РФ. Согласно проекту перепланировки жилой квартиры Хохлова А.Ф. под стоматологический кабинет, предоставленному уполномоченному органу изменению подвергаются несущие ограждающие конструкции данного жилого многоквартирного дома (выпиливание проема размером 850 x 2070 в стеновой панели В8-2, а также пристройка крыльца и козырька над входом). Кроме того, установление отдельного входа связано с изменением режима пользования части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Собственниками жилья в доме, где расположена квартира, принадлежащая ИП Хохлову А.Ф. образовано товарищество собственников жилья «Кристалл». К компетенции общего собрания ТСЖ «Кристалл» отнесено принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества. После рассмотрения вышеуказанного заявления Администрация города Обнинска вынесла Постановление об отказе предпринимателю Хохлову А.Ф. в переводе жилого помещения в нежилое.

Правомерно ли решение Администрации?

Задача 3.

Иванов Г.П. 14.12.2021 г. обратился в Комитет градостроительства и территориального развития Администрации города Мурманска (далее - Комитет) с заявлением о переводе помещения - квартиры №44, расположенного на первом этаже жилого дома №51а по ул. Капитана Тарана г. Мурманска, из жилого в нежилое помещение для открытия ортопедического салона. Приказом Комитета №386-п указанное помещение общей площадью 55,8 кв. м, было переведено из жилого помещения в нежилое при условии проведения работ по реконструкции в соответствии с проектом. Проектом реконструкции помещения кв. №44 предусмотрено выполнение следующих работ: установка отдельного входа, крыльца входа, пандуса, тротуара из асфальтобетона, установка бортового камня, устройство газонов, урны для мусора, организации автостоянки. Данные работы предполагают занятие части земельного участка и уменьшение общего долевого имущества. При этом ТСЖ «Центр» жилого дома №51а по ул. Капитана Тарана г. Мурманска об издании данного приказа извещено не было, и соответственно согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на переоборудование жилого помещения в нежилое отсутствовало.

Посчитав, что данный приказ не соответствует требованиям жилищного и градостроительного законодательства и влечет нарушение прав собственников имущества многоквартирного жилого дома, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением

Необходимо ли согласие граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома, для перевода жилого помещения в нежилое, если такое переоборудование сопровождается занятием части земельного участка, относящегося к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме?

Решите тестовые задания:

1. Что не относится к жилым помещениям:
 - а) жилой дом, часть жилого дома;
 - б) квартира, часть квартиры;
 - в) комната;
 - г) часть комнаты;
 - д) коридор, связывающий комнаты.

2. Каким образом не может использоваться жилое помещение:
 - а) для проживания собственника;
 - б) под магазин;
 - в) для осуществления юридической деятельности;
 - г) для осуществления аудиторской деятельности;
 - д) для осуществления косметологической деятельности.

3. Жилое помещение должно быть застраховано собственником:
 - а) в обязательном порядке;
 - б) по желанию собственников;
 - в) по решению муниципального органа;
 - г) по решению субъекта РФ.

4. Что не является ограничением для перевода нежилых помещений в жилые:
 - а) помещение не отвечает установленным для жилых помещений требованиям;
 - б) отсутствует возможность обеспечить соответствие нежилого помещения санитарным и техническим правилам;
 - в) нежилое помещение находится в аренде;
 - г) нежилое помещение является предметом ипотеки;

д) отсутствует согласие членов семьи нанимателя.

5. Какие лица не могут выступить с инициативой о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое:

- а) собственник помещения;
- б) органы, осуществляющие полномочия по управлению государственной и муниципальной собственностью;
- в) администрация муниципального образования;
- г) ЖСК или ЖК в случае освобождения жилого помещения их членами;
- д) ТСЖ в случае освобождения помещения в многоквартирном доме.

6. Какие документы не представляются в уполномоченный орган для решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот:

- а) заявление о переводе помещения;
- б) план переводимого помещения с его техническим описанием;
- в) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- г) проект переустройства;
- д) правоустанавливающие документы на жилое посещение;
- е) заключение организации, обслуживающей данное помещение.

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Практическое занятие № 6 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»

План практического занятия

1. Основания возникновения права собственности на жилые помещения.
2. Прекращение права собственности на жилые помещения.
3. Понятие и виды ограниченных вещных прав на жилое помещение и основания их возникновения.
4. Практика рассмотрения судами встречных исков в спорах, касающихся права собственности на жилые помещения.
5. Признание права собственности на жилые помещения в силу приобретательной давности.

Основная литература: [1, с. 131-170]; [2, с. 77-86]

Вопросы для самопроверки

1. Какими правами и обязанностями обладает собственник жилого помещения?
2. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником жилого помещения?
3. Какие действия вправе совершать собственник в отношении принадлежащего ему жилого помещения?
4. Сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника?

5. Как осуществляется пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?

6. Как осуществляется пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением?

7. Что представляет собой общее имущество собственников многоквартирного дома? Какой вид общей собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает у собственников помещений?

Практические задания:

Решить задачи:

Задача 1.

Наниматели Ивановы занимали две комнаты в трехкомнатной квартире, а в третьей комнате проживала Петрова. После смерти Петровой, освободившаяся комната была занята Ворошиловым, который был зарегистрирован в комнате с согласия Петровой, однако совместно с нею не проживал, общего хозяйства не вел, членом семьи не являлся. Ивановы обратились в суд с требованием передать спорную комнату им, выселив из неё Ворошилова. *Какое решение должен вынести суд?*

Задача 2.

Гражданка И. проживала со своим несовершеннолетним сыном в общежитии. По иску органов опеки и попечительства И. была лишена родительских прав. Суд признал невозможным ее совместное проживание с ребенком. Органы опеки и попечительства обратились в суд с иском о выселении гражданки И. из общежития без предоставления другого жилого помещения. *Как решить дело?*

Задача 3.

Гражданка М. с 2015 года состояла в браке с гражданином А. Брак между ними расторгнут в феврале 2022 года. От данного брака имеют несовершеннолетнюю дочь С.. В квартире, находящейся по адресу Мира №10, зарегистрированы М., ее совершеннолетний сын А. и их дочь С. С февраля 2019 года А. не проживает по месту регистрации, так как ушел жить в другую семью. С этой женщиной он состоит в зарегистрированном браке и проживает с ней в общежитии. *Можно ли гражданина А. признать утратившим право пользования жилым помещением и снять с регистрационного учета?*

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Следует обратить внимание на роль судебной практики и значение постановлений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам жилищного права.

Практическое занятие № 7 «Договор социального найма жилого помещения»

План практического занятия

1. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений для проживания на основе договора социального найма.
2. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и порядок их учета.
3. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи.
4. Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя с последующим выселением в судебном порядке в случае неуплаты ЖКУ.

Основная литература: [1, с. 250-270]; [3, с.74-121].

Вопросы для самопроверки

1. Понятие и виды договора найма жилых помещений
2. Перечислите основания признания граждан, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма
3. Как ведется учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях?
4. Очередность предоставления жилых помещений. Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан.
5. Порядок предоставления жилья по договору социального найма. Требования, предъявляемые к предоставляемому жилому помещению. Норма предоставления. Учетная норма. Социальная норма.
6. Договор социального найма жилого помещения: понятие, стороны, форма, срок в договоре.
7. Каковы права и обязанности сторон по договору социального найма?

Практические задания:

1. Определить, какие из прав нанимателя по договору социального найма не характерны для договора коммерческого найма жилого помещения (со ссылкой на нормы законов).

2. Решите тестовые задания:

1. Какие лица относятся к членам семьи собственника жилого помещения:

- а) проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника;
- б) его супруг, а также дети и родители данного собственника;
- в) родственники;
- г) иные граждане;
- д) временные жильцы.

2. Какую ответственность несут дееспособные члены семьи собственника:

- а) солидарную;
- б) субсидиарную;
- в) долевую;
- г) не несут ответственности;
- д) вопрос законодательно не урегулирован.

3. Какие права имеет собственник в отношении бывших членов семьи:

- а) имеет право выселить их в судебном порядке;
- б) вопрос законодательно не урегулирован;
- в) должен всегда предоставить им жилье;
- г) бывшие члены семьи продолжают сохранять право на проживание в жилом помещении;
- д) имеет право выселить их в административном порядке.

4. По договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам из:

- а) государственного или муниципального жилищных фондов социального использования;
- б) частного жилищного фонда;

в) возможны оба варианта.

5. Гражданин может претендовать на получение жилого помещения по договору социального найма в случае, если:

- а) признан малоимущим и признан нуждающимся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма;
- б) признан малоимущим;
- в) признан малоимущим, имеет определенные заболевания и признан нуждающимся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

6. Норма предоставления жилых помещений определяется:

- а) федеральным законом;
- б) в каждом отдельном муниципальном образовании соответствующим органом местного самоуправления;
- в) законом субъекта Российской Федерации.

7. В случае намеренного ухудшения жилищных условий с целью приобретения права постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях лицо принимается на учет:

- а) не ранее чем через 3 года со дня совершения указанных намеренных действий;
- б) не ранее чем через 4 года со дня совершения указанных намеренных действий;
- в) не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий.

8. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся:

- а) проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя, родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- б) проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя;
- в) любые родственники, проживающие совместно с нанимателем.

Решить задачи:

Задача 1.

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 ссылаясь 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.

Задача 2.

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 2022 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?

Задача 3.

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?

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Следует обратить внимание на роль судебной практики и значение постановлений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам жилищного права.

Практическое занятие № 8 «Специализированный жилищный фонд»

План практического занятия

1. Служебные жилые помещения, их назначение.
2. Жилые помещения в общежитиях, их назначение.
3. Жилые помещения маневренного фонда: их назначение.
4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, их назначение.
5. Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.
6. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения.
7. Выселение из специализированного жилого помещения.

Основная литература: [3, с. 137-156]

Вопросы для самопроверки

1. Какие помещения относятся к объектам специализированного жилищного фонда?
2. Что означает ограничительный правовой режим специализированного жилого помещения?
3. Каков порядок предоставления специализированных жилых помещений?
4. Понятие договора найма специализированного жилого помещения.
5. Каково содержание договора найма специализированного жилого помещения?

Практические задания:

1. Составить проект договора найма специализированного жилого помещения
2. Задание на понимание терминов

Ниже приводятся определения важнейших терминов по данной теме. Выберите правильное определение для каждого термина из списка:

1. Арендная плата
2. Арендодатель
3. Арендодатель
4. База оценки объекта недвижимости-
5. Балансовая стоимость
6. Баланс основных средств
7. Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат)

А) плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта и часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

Б) юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

В) способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяет продавец, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставленный объект недвижимости.

Г) вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Д) стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения или создания объекта недвижимости, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа.

Е) составляемый хозяйствующим субъектом баланс; характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

Ж) обычно подразумевается без отделки по максимуму, т.е. в доме выполнены строительно-монтажные работы (СМР), завершена отделка подъездов, разведены коммуникации до точек подключения, установлены окна и входная дверь. В квартире не установлены сантехнические приборы, за исключением радиаторов отопления, кухонная плита, внутренняя столярка.

остоянное место жительства.

З) конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры (принадлежности площади основного назначения), площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры. Назначение вспомогательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке. Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и/или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Следует обратить внимание на роль судебной практики и значение постановлений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам жилищного права.

Практическое занятие № 9 «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Правовое положение членов жилищных кооперативов»

План практического занятия

1. Понятие и виды жилищного (ЖК) и жилищно-строительного кооператива
2. (ЖСК).
3. Органы управления ЖК и ЖСК.
4. Права и обязанности членов ЖК и ЖСК.
5. Основания прекращения членства в ЖК и ЖСК и его последствия для гражданина, исключенного из кооператива, и членов его семьи.
6. Прекращение деятельности кооператива.

Основная литература: [1, с. 273-304]; [2, с.130-139].

Вопросы для самопроверки

1. Каков общий правовой статус ЖК и ЖСК? Каково отличие ЖК и ЖСК от жилищных накопительных кооперативов?
2. Каков порядок образования и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов?
3. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК. В каком случае малоимущие граждане имеют преимущественное право на вступление в ЖК или ЖСК?
4. Когда происходит переход права собственности на жилое помещение к члену кооператива, внесшему полностью паевой взнос?
5. Что представляет собой паевой взнос?

Практические задания:

1. Составить таблицу видов жилищных кооперативов, с указанием их общих и отличительных черт.
2. Составить проект устава жилищного кооператива.

Решить задачи:

Задача 1.

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?

Задача 2.

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?

Задача 3.

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?

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Следует обратить внимание на роль судебной практики и значение постановлений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам жилищного права.

Практическое занятие № 10 «Управление многоквартирным домом. Создание и деятельность товарищества собственников жилья»

План практического занятия

1. Споры между управляющими компаниями за право управления многоквартирным домом.
2. Проблемы унифицированной формы договора управления многоквартирным домом.
3. Актуальные вопросы расторжения договоров управления многоквартирными домами.
4. Спорные вопросы по внесению платы за коммунальные услуги.
5. Товарищество собственников жилья как организационно-правовая форма некоммерческих организаций.
6. Создание и ликвидация товарищества собственников жилья.
7. Специфика доказывания при расследовании экономических преступлений, совершаемых руководством товариществ собственников жилья.
8. Споры, связанные с подделкой документов в жилищной сфере. Фиктивное ТСЖ.
9. Особенности обжалования решения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Основная литература: [1, с. 331-341]; [2, 161-172]; [3, с. 173-221].

Вопросы для самопроверки

1. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок их определения и внесения
2. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
3. Основания и порядок предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилья и коммунальных услуг
4. Каким органом осуществляется контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда? Каковы его функции и полномочия?
5. С какой целью осуществляется страхование жилых помещений?

6. В чью обязанность входит сохранение жилого помещения в надлежащем состоянии? Каким способом эта обязанность выполняется?
7. Каковы функции органов государственной жилищной инспекции, и каковы их полномочия?
8. С какой целью и за чей счет производится капитальный ремонт?
9. Что означает понятия «выборочный ремонт» и «моральный износ жилого помещения»? За счет каких средств осуществляется ремонт следующих видов жилищного фонда: частного, государственного, муниципального?
10. Кому предоставляется право на осуществляется ремонта жилого помещения? Чье разрешение на это требуется?
11. Что понимают под «текущим ремонтом» жилого помещения? Какие виды работ и за чей счет осуществляются в ходе текущего ремонта жилого помещения?
12. Как определяется понятие «товарищество собственников жилья»?
13. Как создается товарищество собственников жилья (ТСЖ)? Что является предметом и целями деятельности ТСЖ?
14. При объединении, каких объектов допускается создание ТСЖ?
15. Какова правовая основа создания и деятельности товарищества собственников жилья?

Практические задания:

1. Составить таблицу «Структура выплат за жилое помещение и коммунальные платежи».
2. В сравнительной таблице указать достоинства и недостатки каждого способа управления многоквартирным домом.
3. Изучить научные статьи на тему «Страхование жилых помещений» и выделить основные проблемы жилищного страхования, указанные авторами данных статей, и предложить собственные конструктивные пути решения данных проблем.

Решить задачи:

Задача 1.

Серова обратилась в суд с иском к Ветрову о расторжении договора социального найма жилого помещения, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Мира, д. 12, кв. 170, указав, что ответчик зарегистрирован по данному адресу, однако в 2015 году из квартиры добровольно выехал и постоянно проживает у сожительницы в г. Красноярске, по ул. Павлова, д. 19, кв. 200. В исковом заявлении она указала, что ответчик не оплачивает плату за наем и предоставляемые коммунальные услуги в квартире, где зарегистрирован. Какое решение должен вынести суд?

Задача 2.

К гражданке Бердниковой С.Ю., проживающей по адресу: г. Мурманск, пр. Ленина, д.15, кв.5, около 18.30 позвонили в квартиру и потребовали открыть дверь. Ей сообщили, что в доме делается обход сотрудниками милиции с целью проверки соблюдения гражданами правил регистрационного учета. Бердникова отказалась открыть дверь. Правильно ли поступила Бердникова? Почему?

Задача 3.

Попов проживает в собственной квартире в многоквартирном доме. В этом доме создано ТСЖ, которое управляет домом, в частности, заключает договоры непосредственно с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении коммунальных услуг. Попов не является членом ТСЖ. Попов обратился непосредственно

в ресурсоснабжающую организацию для заключения с ним договора о предоставлении коммунальных услуг. В ресурсоснабжающей организации ему отказали в заключении договора, сославшись на то, что в его доме создано ТСЖ, и между данной организацией и ТСЖ заключен договор о предоставлении коммунальных услуг данному дому.

Попов обратился в суд с иском о понуждении заключения договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Как следует решить дело?

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме, сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Темы для докладов с презентацией:

1. Предоставление жилых помещений в общежитиях.
2. Предоставление жилых помещений маневренного фонда.
3. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.
4. Предоставление жилых помещений из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.
5. Предоставление жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.
6. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.
7. Сравнительная характеристика договора коммерческого найма, социального найма жилого помещения и договора найма специализированного жилого помещения.
8. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
9. Реорганизация и ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
10. Пользование жилым помещением в домах ЖК и ЖСК.
11. Прекращение членства в жилищном кооперативе.
12. Понятие и содержание права собственности на жилое помещение.
13. Основания приобретения права собственности на жилое помещение.
14. Прекращение права собственности на жилое помещение.
15. Защита права собственности на жилое помещение.
16. Общая собственность на жилое помещение.
17. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения и бывших членов его семьи.
18. Обеспечение жилищных прав несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения.
19. Право собственности и другие вещные права на жилое помещение.
20. Жилищные гарантии прав граждан при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Методические указания:

Во время подготовки к данной теме обучающийся должен внимательно изучить рекомендуемую преподавателем основную и дополнительную литературу по теме,

сформулировать правильные ответы, подготовить дополнения и уточнения к тем или иным вопросам.

Следует обратить внимание на роль судебной практики и значение постановлений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам жилищного права.