СОДЕРЖАНИЕ

1.Введение 3 2.Общие методические указания по выполнению контрольных работ 4 3.Варианты тем контрольных вопросов и задач 5 4. Литература к контрольным вопросам и задачам 5.Опорный конспект 39 6.Работа с нормативной литературой и составление конспекта 42 7.Решение ситуационных задач 45 8.Составление тестов 46 9.Составление словаря терминов и понятий 48 10.Творческие работы 50 11.Рецензия 53

**ВВЕДЕНИЕ**

Методические указания составлены в соответствии с программой учебной дисциплины «Жилищное право», предназначенной для реализации государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников по специальности «Право и организация социального обеспечения».

Учебная дисциплина «Жилищное право» является профильной. Программой дисциплины предусмотрено выполнение обязательной домашней контрольной работы, перед выполнением которой рекомендуется следующая последовательность изучения материала: ознакомление с содержанием программы, изучение материала дисциплины, проработка ответов на вопросы для самоконтроля, выполнение домашней контрольной работы.

Данные методические указания предназначены для студентов заочного отделения по специальности «Право и организация социального обеспечения» с целью помочь им при выполнении домашней контрольной работы и контроля за усвоением ими теоретического материала, проработанного на аудиторных занятиях и их самостоятельным изучением дисциплины по учебникам и пособиям, т.к. более углублённое и осмысленное изучение материала при выполнении работы является подготовкой к экзамену.

Дисциплина нацелена на формирование общекультурных и профессиональных компетенций.Студент по результатам изучения дисциплины «Жилищное право» должен обладать следующими общекультурными компетенциями

ОК.2 способен добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста; ОК.3 владеет культурой мышления, способен к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения; ОК-4 способен логически верно, аргументированно и ясно строить устную и письменную речь; ОК 7. стремится к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства; ОК 12. способен работать с информацией в глобальных компьютерных сетях и профессиональными компетенциями:

ПК.4 способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; ПК.5 способен применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности; ПК.6 способен юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства; ПК.7 владеет навыками подготовки юридических документов; ПК.15 способен толковать различные правовые акты; ПК.16 способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности;

**1.ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ**

В соответствии с учебным планом студенты-заочники обязаны выполнять контрольные работы по жилищному праву. Цель выполнения контрольных работ состоит в том, чтобы студенты получили и закрепили необходимые знания по указанному курсу, а также научились пользоваться соответствующими нормативными актами и специальной литературой.

Контрольную работу выполняют до начала экзаменационной сессии в указанный срок. Студентов, не представивших контрольную работу в установленный срок, на сессию не вызывают. Работа, выполненная по другому варианту, рецензированию не подлежит.

Каждый вариант контрольной работы состоит из 2 частей: теоретической части и задачи. Для изложения теоретической части вопросы и задачи из данных методических указаний. В контрольной даются вопросы, которые студенты обязаны раскрыть при написании контрольной работы. Контрольную работу выполняют в на стандартных листах, имеющих поля с внешней стороны и пронумерованных. На титульном листе указывают фамилию, имя, отчество студента, курс, номер группы, номер зачетной книжки, вариант контрольной работы, по какому предмету написана контрольная работа. Объем работы определяется ее содержанием, но не должен превышать 25 страниц ученической тетради или 15 страниц стандартного формата А4.

Работа должна содержать: - название темы; - план работы; - ответы на вопросы; - список используемой литературы.

Контрольная работа со значительными недостатками зачету не подлежит и с рецензией преподавателя возвращается студенту для устранения недостатков. Повторно написанная контрольная работа по первоначальному варианту высылается для проверки преподавателю вместе с ранее не зачтенной работой. Перед выполнением контрольной работы студенты изучают соответствующую учебную литературу по курсу «Жилищное право», рекомендованную в заданиях для написания контрольной работы и нормативный материал. Кроме того, изучают соответствующие вопросы в журналах «Жилищное право» «Законность», «Государство и право», «Российская юстиция», «Правоведение», «Хозяйство и право», «Гражданский и арбитражный процесс», «Собрание законодательства РФ», «Российская газета», «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти» и др. Ответы должны быть предметными, логически доказательными, иллюстрированными жизненными примерами. Студенты не должны механически переписывать материал из первоисточников, учебников, нормативных актов, следует излагать свое понимание вопросов темы. Приступая к решению задачи, необходимо уяснить ее содержание, а также изучить соответствующий раздел учебника, нормативный материал и дополнительную литературу. Решая задачу, следует дать правильную юридическую квалификацию фактических обстоятельств, основываясь на нормах права, статьях кодексов или других нормативных актах, а также на разъяснениях пленумов. В конце решения задачи делается заключительный вывод, который должен быть полным, развернутым и аргументированным, обязательно со ссылкой на соответствующий нормативный акт.

**2.ВАРИАНТЫ ТЕМ КОНТРОЛЬНЫХ ВОПРОСОВ И ЗАДАЧ**

Задания для контрольной работы состоят из 10 вариантов. Студенты выбирают вариант контрольной работы по последней цифре зачётной книжки.

**ВАРИАНТ 1**

**Понятие жилищного права Контрольные вопросы:**

**1.Понятие и предмет жилищного права**

Жилищное право - это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Понятие "жилищное право" употребляется в юридической литературе в двух смыслах, узком и широком. В узком смысле жилищное право - это субъективное право конкретного человека на жилое помещение, в широком смысле - это институт гражданского права, включающий в себя нормы других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем. Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения".

Жилищное право в узком смысле традиционно понимается как часть (отрасль) гражданского права, совокупность норм гражданско-правового характера, регулирующих отношения пользования жилыми помещениями, проживание в них. Эти отношения считаются ядром жилищных отношений, главным компонентом их содержания.

На эти нормы распространяются общие положения соответствующих основных отраслей. Во вторичную структуру они входят, будучи нормами, например, гражданского, уголовного, административного, трудового права. "Нормы комплексного образования, - считает он, - по иному предмету и по иным, пусть не главным, юридическим особенностям вторично, ничуть не нарушая архитектоники основных отраслей и не исключая из их состава ни одной нормы, объединяются в особую общность".

В результате формирования вторичных, комплексных образований структура (система) права приобретает многоуровневый (многоплоскостной) характер.

**2. Отношения, регулируемые жилищным правом.**

***Жилищный кодекс РФ. Глава 1. Статья 4***

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу: 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; 3) пользования общим имуществом собственников помещений; 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда; 5) учета жилищного фонда; 6) содержания и ремонта жилых помещений; 7) переустройства и перепланировки жилых помещений; 8) управления многоквартирными домами; 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; 10) предоставления коммунальных услуг; 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также - взнос на капитальный ремонт); 11.1) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта); 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; 13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

**Контрольная задача**

Ласточкина предъявила в суд иск о признании за ней права на жилую площадь в пятикомнатной квартире, где она проживала с ответчиком Жуковым, его одиннадцатилетней дочерью и двадцатилетним сыном. В заявлении Ласточкина указала, что 2,5 года назад ответчик, предложив ей стать его женой, вселил ее в свою квартиру в качестве члена семьи. Она вела домашнее хозяйство и ухаживала за детьми Жукова. Но он под разными предлогами откладывал регистрацию брака, а потом вообще потребовал, чтобы она выехала из его квартиры.

*Возражая, Жуков пояснил, что его сын был против брака и не соглашался на то, чтобы Ласточкина проживала в их квартире, поэтому он и вынужден был отказаться от своего намерения жениться, о чем и сообщил истице. Суд иск Ласточкиной удовлетворил.*

*Правильное ли решение принял суд? Изменилось ли бы решение суда, если бы квартира была приватизирована Жуковым?*

**Решение:**

Суд принял неправильное решение. В соответствии с жилищным законодательством, Жуков является нанимателем по договору найма жилого помещения. Статья 54 Жилищного кодекса РСФСР регулирует право нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещение. Согласно этой статьи, наниматель (Жуков) «вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, … и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи». Совершеннолетним в данной ситуации был двадцатилетний сын Жукова, который явно возражал против вселения истицы в квартиру. Следовательно, если нет письменного согласия сына – нет права на вселение Ласточкиной у Жукова.

По иному выглядит ситуация, если бы квартира была бы приватизирована Жуковым. В соответствии с Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда  в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года № 1541-1, граждане, ставшие собственниками жилых помещений, имею право на вселение иных лиц, не требуя на это согласие других проживающих в квартире членов его семьи. В данном случае необходимо только письменное согласие всех остальных собственников приватизируемой квартиры, если таковые имеются. При приватизации жилых помещений должно быть получено письменное согласие всех членов семьи.  Следовательно, если Жуков получит такое согласие и  является единственным собственником данной квартиры, то согласия на вселение в нее Ласточкиной у сына уже не требуется.  Решение суда осталось бы без изменения и иск Ласточкиной был бы удовлетворен.

**ВАРИАНТ 2**

**Жилые помещения. Жилищные фонды**

**Контрольные вопросы:**

**1.Жилые помещения: понятие, назначение.**

В статье 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

 Нормативно в законодательстве выделены следующие юридические признаки жилого помещения:

 помещение должно быть изолированным;

 оно должно являться недвижимым;

 назначение помещения в виде пригодности для постоянного проживания граждан.

**2. Понятие жилищного фонда и его виды.**

Согласно [ст. 19 ЖК](http://www.be5.biz/codex/zhk/19.html), *жилищный фонд* - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

В зависимости *от формы собственности* жилищный фонд подразделяется:

1) на *частный жилищный фонд* - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) *государственный жилищный фонд* - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

3) *муниципальный жилищный фонд* - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости *от целей использования жилищный фонд подразделяется:*

1) *на жилищный фонд социального использования* - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) *специализированный жилищный фонд* - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. ГУЖК жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) *индивидуальный жилищный фонд* - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, атакже юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

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

Закон не запрещает перевода жилых помещений из одного жилищного фонда в другой, однако такой перевод не должен нарушать права граждан. С учетом сказанного весьма важной признается норма [ст. 675 ГК](http://www.be5.biz/codex/gk/675.html), согласно которой переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

**Контрольная** **задача**

Кузнецов проживает в городе Москве и зарегистрирован в приватизируемой им квартире. Он заключил договор пожизненного содержания с иждивением со своей бабушкой (получателем ренты), которая стала залогодержателем квартиры.

*Каким образом Кузнецов должен оплачивать каждую из квартир? Какими нормативными актами регулируются эти отношения?*

**Решение:**

В соответствии с Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4 июля 1991г.,  граждане, ставшие собственниками квартиры, принимают на себя обязанности по уплате расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры. Оплата этих расходов производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда. В данном случае Кузнецов должен оплачивать приватизируемую им квартиру на общих основаниях.

Что касается оплаты квартиры, собственником которой он является по договору пожизненного содержания с иждивением, то здесь все зависит от того, как этот вопрос урегулирован в самом договоре.

В соответствии со ст. 602 Гражданского кодекса РФ  в обязанности плательщика ренты (Кузнецова) входит обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде. Следовательно, оплачивает Кузнецов данную квартиру из собственных средств либо лично, либо по договору отдает бабушке соответствующую сумму денег, чтобы она оплачивала ее сама.

**ВАРИАНТ 3**

Правовые основания пользования жилыми помещениями

**Контрольные вопросы:**

1. **Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями.**

Права пользования жилыми помещениями – сердцевина, основа жилищных отношений вообще, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Отношения пользования жилыми помещениями неоднородны. Право пользования жилыми помещениями возникает на основании:
- права собственности;
- права члена семьи (в том числе и бывшего) собственника жилого помещения;
- договора найма или аренды жилого помещения;
- членства в жилищных и жилищно- строительных кооперативах;
- права члена семьи (в том числе и бывшего) нанимателя, арендатора и члена жилищного и жилищно-строительного кооператива;
- отношения по поднайму жилого помещения и др.
Жилищные отношения пользования жилыми помещениями регулируются в основном нормами гражданско-правового характера.
Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом как основание пользования жилым помещением.

**2. Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом или иное жилое помещение как основание пользования гражданами жилыми помещениями.**

Среди всех прав на жилище наиболее содержательным и обеспечивающим потребности человека, вне всяких сомнений, является право собственности. Нормы, регулирующие право собственности граждан на жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома; квартиру, часть квартиры; комнату), помещены в гл. 5 раздела второго Жилищного кодекса РФ.

Согласно его ч. 1 ст. 30 собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными Кодексом в ст. 17. В соответствии с ней жилое помещение, предназначенное прежде всего для проживания, может использоваться также для осуществления профессиональной или иной индивидуальной предпринимательской деятельности, если при этом не нарушаются права и законные интересы иных граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов иных проживающих в этом помещении лиц и соседей, а также требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Способы (основания) возникновения этого права определяются гражданским законодательством. К ним относятся:

- возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество; - приобретение права собственности на основании сделки об отчуждении жилого помещения (договора купли-продажи, мены, дарения и иных); - основанием возникновения права собственности на жилое помещение продолжает оставаться полная выплата членом кооператива своего паевого взноса (пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). Соответствующие нормы закреплены также в пункте первом статьи 129 Жилищного кодекса Российской Федерации и в статье 30 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах»; -специальным способом приобретения права собственности на жилое помещение является договор долевого участия, урегулированный Федеральным законом 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»; -не претерпели изменений, но по-прежнему сохраняют свою актуальность и иные способы приобретения права собственности на жилые помещения – наследование, возникновение права собственности в силу приобретательной давности и другие. Получает распространение на практике такой способ приобретения права собственности на жилище, как соглашение об уплате алиментов, которое может содержать условие об уплате алиментов «путем предоставления имущества» (п. 2 ст. 104 Семейного кодекса Российской Федерации).

**Контрольная задача**

   Иванов  проживал совместно со своей бабушкой в двухкомнатной квартире, в которую она вселилась по ордеру. После смерти бабушки Иванов заключил устный договор обмена данной квартиры на принадлежащий Васильеву жилой дом и переехал в него, не поставив в известность об обмене жилищные органы.
   *Администрация города обратилась в  суд с иском  о признании обмена недействительным и  о выселении Васильева из квартиры.*

*Суд удовлетворил иск.*

*Правильно ли разрешено дело?*

   *Какие виды жилищных фондов имеются в виду в данном примере*?

 Суд правильно решил дело, т.к. При рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 72 и статьей 74 ЖК РФ **предметом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена - наниматели социального жилья.** Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования ("смешанный" обмен), а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма приходящейся на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в качестве члена семьи нанимателя ("родственный" обмен) Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрен.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14

"О  некоторых вопросах, возникших в  судебной практике при применении  Жилищного кодекса Российской  Федерации" .

**ВАРИАНТ 4**

Заключение договора социального найма

**Контрольные вопросы**

1. **Стороны договора социального найма.**

В качестве сторон договорных отношений непосредственно выступают стороны, между которыми данные отношения и складываются. Наименование сторон в жилищных правоотношениях, их правовое положение зависят от того, в силу каких оснований указанные правоотношения возникают. В них есть две стороны: кредитор и должник (ст.307 ГК РФ). В рассматриваемых обязательствах они именуются как наймодатель и наниматель. Учитывая двусторонний характер договора, любая из сторон договора найма жилья может быть как кредитором, так и должником в зависимости от ситуации. Четкое определение фигуры наймодателя имеет значение не только при выявлении той организации, с которой наниматель стоит в обязательственных отношениях, но и при выяснении, кто может выступать стороной при возможных судебных процессах по жилищным спорам. По вопросу о том, кто является наймодателем, в юридической литературе и законодательстве нет единого мнения. Как следует из ЖК РФ на стороне наймодателя при социальном найме выступает уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления (ст.60 ЖК РФ). Таким образом, поскольку конкретный субъект не обозначен, то расширяется круг возможных наймодателей.

Второй стороной данного договора выступает наниматель - физическое лицо (гражданин Российской Федерации).

1. **Предмет договоров найма жилых помещений**

Статья 62 ЖК РФ. Предмет договора социального найма жилого помещения 1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). 2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме

**Контрольная задача**
 Гражданин Петров и его брат получили по наследству от матери двухкомнатную квартиру. Дом, в котором находится квартира, подлежит сносу. Петров и его брат в этой квартире не проживают, а имеют в собственности другие жилые помещения.
   *Должны  ли им предоставить равноценную квартиру или только выплатить компенсацию?*

    Положения статьи 32 ЖК РФ конкретизируют положения  статей 279 - 282 ГК РФ. Положения частей 6, 7 статьи 32 Кодекса предусматривают два способа расчетов с собственником жилья в случаях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд:
    во-первых, выплата определенной выкупной цены жилого помещения, в которую включается рыночная стоимость жилого помещения  и убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, в  том числе убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, если иное не установлено соглашением с собственником жилого помещения;  во-вторых, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.
    Стоимость земельного участка и жилья должна определяться судом на момент вынесения  решения. Однако изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является лишь одним из оснований для сноса жилого дома. ЖК РФ не регулирует порядок возмещения собственнику расходов при изъятии жилого помещения в иных случаях, например при признании дома аварийным и подлежащим сносу. Верховный Суд РФ разъяснил, если часть жилых помещений в
подлежащем  сносу доме принадлежит гражданам  на праве собственности, то при изъятии  у собственника жилого помещения  и решении вопроса о предоставлении собственнику иного жилого помещения следует руководствоваться положениями статьи 32 ЖК РФ, то есть жилое помещение может быть изъято у собственника, либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

**ВАРИАНТ 5**

Договор коммерческого найма жилых помещений

**Контрольные вопросы:**

**1.Понятие договора коммерческого найма. Стороны договора найма. Объект договора найма.**

Легальное определение договора коммерческого найма содержится в ст. 671 ГК РФ. Согласно данной норме по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Основное требование, которое законодатель выдвигает для того, чтобы гражданско-правовой договор считался заключенным, - согласование сторонами всех существенных условий. В качестве одного из них выступает, с соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ, предмет договора.

Субъектами договора коммерческого являются наймодатель и наниматель.

Согласно п. 1 ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

**2.Права и обязанности сторон договора коммерческого найма.**

[Договор найма жилого помещения](http://sovtehservis.ru/contract_commercial_hiring_premises), в том числе и коммерческого найма, является двусторонним договором, в котором стороны имеют права и несут соответствующие обязанности. В договоре коммерческого найма права и обязанности сторон, как правило, определяются соглашением сторон. Отдельные права и обязанности сторон установлены законом.

 Основной обязанностью наймодателя является предоставление нанимателю жилого помещения, являющегося объектом договора коммерческого найма.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. Последнее правило (о договоре) применимо только в жилищных отношениях, в которых наймодателем является гражданин-собственник жилого помещения либо организация, созданная как частный собственник.

**Контрольная задача**

Шаграманян П. обратилась в суд с иском в интересах несовершеннолетней дочери Шаграманян В. к Шаграманяну Э. о признании за дочерью права на жилую площадь и недействительным договора дарения квартиры.

В своем заявлении истица указала, что с июля 2000 г. она состояла в браке с Шаграманяном Э., 12 июля 2003 г. у них родилась дочь Вероника. В квартире ответчика Шаграманяна Э. истица проживала до августа 2003 г., ее дочь - две недели со дня своего рождения. Истица полагала, что поскольку ее дочь жила в квартире отца, то, значит, и приобрела право на жилую площадь в ней.

Решите задачу.

**Решение**

В соответствии с ч. 1 ст. 292 Гражданского кодекса РФ «Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством». На основании ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ «В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи».Т.е. право на жилую площадь у членов семьи собственника, после бракоразводного процесса, отсутствует.

Недействительным договор дарения не может быть признан, в силу ст. 578 Гражданского кодекса РФ, в которой указано, что договор дарения может быть отменен судом, лишь по требованию самого дарителя.

Следователь иск Шаграманян П. не будет удовлетворен.

**ВАРИАНТ 6**

Пользование служебными жилыми помещениями, общежитиями и другими специализированными помещениями

**Контрольные вопросы:**

1. **Понятие служебного жилого помещения.**

В соответствии со ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации служебные жилые помещения отнесены к объектам специализированного жилищного фонда. К служебным жилым помещениям относится жилье, предназначенное для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Служебные жилые помещения предназначены для проживания отдельных (указанных в законах и иных нормативных актах) категорий граждан в связи с характером их трудовых отношений, прохождением службы, назначением на государственную должность либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В качестве служебных используются жилые дома, жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Включение жилых помещений в число служебных и исключение из их числа осуществляется на основании решения органа местного самоуправления. К категории служебных должны быть отнесены только свободные жилые помещения. Под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры (ст. 92 ЖК РФ).

2.**Основания и порядок предоставления служебных жилых помещений**.

Служебные жилые помещения предоставляются по решению руководящих органов организаций, в собственности (ведении) которых находятся эти помещения, по договору найма на период действия трудового договора. По общему правилу работники, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из Служебных жилых помещений со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилья.

**Контрольная задача**

Гражданин Бабарыкин обратился в Ленинский районный суд г. Новосибирска с требованием обязать наймодателя жилого помещения, которое они занимают с супругой по договору социального найма, разрешить вселить его брата. В своем заявлении в суд Бабарыкин указал, что супруга не возражает против вселения его брата, и он неоднократно обращался к нанимателю с просьбой разрешить такое вселение, но получал отказ, где говорилось, что после вселения в данную квартиру общая площадь квартиры на одного члена семьи составит 10,5 м2, а учетная норма в г. Новосибирске составляет 12 м2. Однако при этом гражданин Бабарыкин беспрепятственно вселил в данную квартиру своего несовершеннолетнего сына от первого брака.
1.Какие лица могут быть отнесены к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма?

2.Каковы правила вселения нанимателем граждан в помещение, занимаемое по договору социального найма, в качестве членов своей семьи?

3.Какое решение, по вашему мнению, вынесет суд, почему?

**Поясните правовую позицию наймодателя в данной ситуации.**

**Решение**

1.Согласно ч 1. ст.69 ЖК РФ. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Согласно ч 1. ст.70 Жилищного кодекса РФ. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи.

Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

3. По моему мнению суд окажет в требовании Бабарыкину т.к. вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если ‑­после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.( ч 1. Ст.70 ЖК РФ) При этом вселение несовершеннолетнего сына было сделано правомерно, согласно ч 1. Ст.70 ЖК РФ. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

4. Если граждане вселились в жилое помещение нанимателя в качестве членов семьи не одновременно с ним (после вынесения решения о предоставлении жилья), а позже, они приобретают жилищные права при соблюдении определенных условий. Для вселения супруга, детей, родителей нанимателя необходимо лишь согласие проживающих в жилом помещении членов семьи. Что касается другой категории граждан, вселяемых в качестве членов семьи (родственников, нетрудоспособных иждивенцев), то здесь также потребуется согласие наймодателя. Наймодатель может запретить вселение этих граждан в качестве членов семьи нанимателя, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи становится меньше учетной нормы (ст. 50 ЖК РФ).

Для вселения к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется.

Несмотря на достаточно четкий порядок реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других граждан в качестве членов семьи, установленный ст. 70 ЖК РФ, наймодатель нередко не дает согласия на вселение нанимателем супруга, детей, родителей. Мотивирует он это несоблюдением нормы жилой площади на одного человека (причем подобные отказы касались не только жилищного фонда социального использования, но и частного фонда) (см. определения ВС РФ от 12.05.2005 № 18-в04-119, от 30.05.2005 № 18-в04-129, от 08.06.2005 № 18-в05-24).

При этом суды ссылались на подп. «а» п. 9 Правил пользования жилыми помещениями от 21.01.2006 № 25, признанный ВС РФ недействующим и не подлежащим применению как ограничивающий право нанимателя предусмотренное ч. 1 ст. 70 ЖК РФ (Решение ВС РФ от 16.01.2008 № ГК ПИ 07-1022. Соответствующее разъяснение дано и в п. 26 Постановления Пленума ВС РФ № 14).

Что касается других членов семьи, то такой запрет наймодателя возможен только в одном случае — когда на каждого члена семьи после вселения будет меньше учетной нормы жилого помещения и таким образом они станут нуждающимися в жилье, имеющими право быть принятыми на квартирный учет. Слова «может запретить вселение граждан…» означают, конечно, что во всех других случаях такой запрет невозможен. Вселение нового члена семьи должно быть отражено в договоре социального найма жилого помещения, поскольку меняется состав субъектов и условий договора как с точки зрения прав, так и обязанностей, связанных с оплатой жилья, коммунальных услуг и пр., тем более что ст. 70 ЖК РФ «не предусматривает возможности ограничения соглашением сторон права пользования жилым помещением по договору социального найма вселенного члена семьи нанимателя» (п. 26 Постановления Пленума ВС РФ № 14).

Анализ соответствующих статей ЖК РФ позволяет сделать вывод, что член семьи нанимателя приобретает равное с ним, самостоятельное и постоянное право на занимаемое жилое помещение. В силу этого никто из них не может самостоятельно, без согласия другого поселить в общем жилом помещении иных лиц ни в качестве членов семьи (за исключением несовершеннолетних), ни как поднанимателя, ни как ‑­ временного жильца; изменение договора жилищного найма и осуществление иных правомочий по пользованию совместным жилым помещением возможно лишь с общего согласия всех совместно проживающих членов семьи (ст. 70, 76, 80, 82, 71, 81, 83 и др. ЖК РФ).

Самостоятельный характер права на жилое помещение члена семьи нанимателя выражается в том, что право пользования жилым помещением члена семьи не зависит от того, сохраняется ли это право за нанимателем. ВС РФ неоднократно обращал внимание судов на то, что в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда. При этом оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма. В соответствии с ч. 2 ст. 82 ЖК РФ дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору вместо первоначального нанимателя.

Постоянное право на жилое помещение нанимателя членов его семьи, проживающих совместно с ним, вытекает из самой сути договора социального найма, который носит бессрочный характер (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ).

**ВАРИАНТ 7**

Пользование жилыми помещениями на основе членства в ЖК и ЖСК.

**Контрольные вопросы:**

**1.Право на получение жилого помещения в домах ЖК и ЖСК.**

Предоставление жилых помещений в домах потребительских кооперативов осуществляется по правилам ст. 124 ЖК РФ, согласно которой «гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса» ЖК РФ.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

**2.Жилищные и жилищно-строительные организации: порядок образования и деятельность кооперативов. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК.**

**Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.**

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161986/?dst=100039) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161986/?dst=100039) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

**Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы** 1. Членом жилищного кооператива может быть:

 1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет; 2) юридическое лицо в случае, установленном [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156999/?dst=100069) Российской Федерации;  3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

 2. Категории граждан, указанных в [статье 49](http://www.consultant.ru/popular/housing/55_9.html#p726) ЖК РФ, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

**Контрольная задача**

Мэрией г. Новосибирска для возможности устройства транспортной магистрали было принято решение об изъятии земельного участка на территории города, на котором находился индивидуальный жилой дом в собственности гражданина Сидорова. Данное решение мэрии было зарегистрировано в порядке регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а Сидоров был уведомлен о предстоящем изъятии его жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором находится его дом, для муниципальных нужд. В связи с данной ситуацией мэрией было предложено Сидорову на выбор: заключение соглашения о выкупе его дома или предоставление другого жилого помещения. Сидоров категорически отказался, пояснив, что не желает проживать в другом жилом помещении и в другом месте, и сослался на свои конституционные права, что никто не может быть выселен принудительно из своего жилища. После этого Сидоров начал производить ремонт и значительные улучшения своего дома.

1.Каков возможный порядок действий мэрии г. Новосибирска в данной ситуации?

2.Как должны обеспечиваться жилищные права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, на котором находится такое жилое помещение?

**Решение**
Неважно, какое право на земельный участок имеется у собственника находящегося на нем жилого помещения. Важно то, что земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд и такое изъятие невозможно без прекращения права собственности на жилое помещение.

В случае возникновения спора требование об изъятии жилого помещения не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления не докажет в суде, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права на данное жилое помещение (п. 1 ст. 239 ГК).

Необходимость изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд базируется на неких веских основаниях. Такие основания в самом общем виде предусмотрены в ЗК РФ. В соответствии со ст. 49 данного Кодекса изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения ‑­

муниципального значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Федерации .

В настоящее время в новом жилищном законодательстве подобные ситуации регулируются нормами ст. 1, 3, 32 ЖК РФ. Одним из основных принципов, на котором строится жилищное законодательство, является принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (ч. 1 ст. 1, ч. 1 ст. 3 ЖК РФ). Согласно ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренных ЖК РФ и другими федеральными законами (ч. 4 ст. 3 ЖК РФ).

Рассматривая принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения, необходимо отметить, что, помимо ЖК РФ, условия и порядок изъятия имущества для государственных нужд в первую очередь определяются Конституцией РФ, а также Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

В соответствии с ч. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Как видим, в Конституции РФ речь идет о допущении правомерного принудительного отчуждения любого имущества в установленных законом исключительных случаях при соблюдении соответствующей процедуры. Однако основная идея неизменна - собственность неприкосновенна. Неприкосновенность собственности, как одно из основных начал гражданского законодательства, является тем инструментом, который правовыми средствами закрепляет и оформляет исключительность права собственности, обеспечивая собственникам как абсолютному большинству участников имущественного оборота реальную возможность использования своего имущества в этом обороте, удовлетворения с его помощью своих материальных и духовных потребностей .

В соответствии с п.п. 3 п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится (ст. 239 ГК РФ). Пунктом 1 ст. 239 ГК РФ предусматривается, что в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством. Причем требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество.

‑­

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ).

В свою очередь, положения о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд содержатся в гл. 17 ГК РФ, гл. VII, IX ЗК РФ. В данном случае речь идет лишь о последствиях, то есть изъятии недвижимости, находящейся на таком участке. Это обстоятельство создает препятствия правоприменителю в реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (где земельный участок является главной вещью, а иная недвижимость - принадлежностью), закрепленного в п.п. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ и отчасти в ст. 130 ГК РФ.

В статье 32 ЖК РФ закрепляются основания и порядок изъятия у собственника его жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, а также определяются положенные в таких случаях ему гарантии обеспечения его жилищных прав.

Таким образом, новый ЖК РФ предусматривает, что: а) жилое помещение может быть изъято на основании закона при наличии соответствующей необходимости; б) изымаемое жилое помещение должно принадлежать участнику жилищных отношений на праве собственности (в отличие от ранее действовавших положений закон не называет исключительно граждан в качестве собственников жилых помещений, а значит, видимо, законодатель имеет в виду под собственником жилого помещения всех возможных участников жилищных отношений, перечисленных в ч. 2 ст. 4 ЖК РФ); в) в законодательстве предусматриваются гарантии обеспечения жилищных прав собственника изымаемого жилого помещения.

Анализ норм ЖК РФ и других нормативных актов позволяет констатировать, что законодатель определил несколько разные правила по отношению к изъятию жилых помещений, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, в том числе многоквартирного дома (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ), а также к жилым помещениям, не являющимся таковыми (ч. 1 - 9 ст. 32 ЖК РФ). Что касается последних, то их изъятие допускается лишь в случае изъятия земельного участка, на котором они располагаются, для государственных или муниципальных нужд. Другими словами, непосредственно факт изъятия земельного участка для указанных нужд является причиной наступления для собственника жилого помещения последствий, выражающихся в прекращении права собственности на этот объект.

В связи с этим возникает ряд вопросов, связанных с принудительным отчуждением земельного участка: а) что понимается под государственными и муниципальными нуждами, где определяется их перечень; б) из состава какой категории земель земельного фонда РФ возможно изъять земельный участок; в) на каком праве может принадлежать соответствующий земельный участок собственнику жилого помещения; г) имеется ли в законодательстве среди оснований прекращения вещных и обязательственных земельных прав указание на государственные или муниципальные нужды; д) какие гарантии предусматривает действующее законодательство землеобладателю - собственнику жилого помещения в подобных ситуациях.

Что касается определения категории земли, из состава которой возможно произвести изъятие земельного участка, то, по моему мнению, изъятию подлежат земельные участки, находящиеся только в составе земель поселений, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 83 ЗК РФ именно эта категория земель используется и предназначена для застройки и развития городских и сельских поселений. В поселениях жилые помещения, как правило, размещаются в специальных территориальных зонах - жилых. Именно жилые зоны, предназначенные для застройки жилыми зданиями, объектами индивидуальной жилой застройки, мало-, средне- и многоэтажной смешанной жилой застройки (п. 1, 5 ст. 85 ЗК РФ, ч. 2 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ), среди других территориальных зон в структуре земель поселений являются приоритетными. Однако, если существует публичная необходимость в изъятии земельных участков в границах населенного пункта, этот приоритет не имеет определяющего значения, в силу чего закон не содержит положений, запрещающих совершать подобные действия ни в жилых, ни в иных территориальных зонах земель поселений. Наоборот, в законе четко прописывается: в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд (п. 3 ст. 83 ЗК РФ).

Земли других категорий земельного фонда РФ предназначены и должны использоваться для достижения иных специальных целей, хотя и на них в некоторых случаях возможно размещение жилых помещений. Однако в случаях, установленных земельным законодательством, на названных землях либо на их определенных участках расположение жилых объектов категорически запрещено. Так, например, на основании п. 3 ст. 90 ЗК РФ запрещается строительство жилых и общественных зданий, складов на полосах отвода автомобильных дорог.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что по смыслу ч. 1 ст. 32 ЖК РФ для публичных нужд может быть изъят в оформленных границах земельный участок (либо его часть), занимаемый жилым помещением и необходимый для его использования по назначению, из состава в основном категории земель поселений. Подобным образом, по нашему мнению, следует понимать формулировку "соответствующего земельного участка", используемую в ч. 1 ст. 32 ЖК РФ.

Если жилое помещение должно принадлежать на праве собственности лицу, у которого оно изымается, то необходимо внести ясность в вопрос о правах этого лица на "соответствующий земельный участок": должен ли принадлежать земельный участок только на праве собственности данному лицу либо возможно обладание изымаемым земельным участком в том числе и на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, - а также механизме их защиты.

Конституция Российской Федерации гарантирует государственную защиту прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации (ч. 1 ст. 45). Конституция РФ, обладая высшей юридической силой и прямым действием (ч. 1 ст. 15), закрепляет основные начала, которыми государство должно руководствоваться в сфере признания и охраны в том числе имущественных прав граждан. В контексте названных положений Конституции РФ "право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком, которое согласно прежнему регулированию являлось титулом прав на недвижимость и одновременно ‑­

выступало в качестве одной из гарантий права собственности гражданина на находящийся на этом участке жилой дом, позволяя вместе с тем в какой-то мере компенсировать отсутствие права собственности на землю, не может не рассматриваться как обеспечивающее основу жизнедеятельности людей и направленное на создание условий для достойной жизни и свободного развития личности. Соответственно, в отношении данного права действует конституционный механизм защиты от произвольного умаления или ограничения...".

В соответствии с подп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ, п. 3 ст. 45, п. 5 ст. 54 и ст. 55 ЗК РФ в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд судом принудительно может быть прекращено право собственности на земельный участок (ст. 44 ЗК РФ, п. 1 ст. 279 ГК РФ), право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельным участком (п.п. 5 п. 2 ст. 45 ЗК РФ). Право аренды в таких случаях прекращается по инициативе арендодателя (п.п. 5 п. 2 ст. 46 ЗК РФ).

Как разъясняется в упомянутом Постановлении Конституционного Суда РФ, конституционно-правовым смыслом понятия "имущество", используемым в ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, охватываются не только право собственности, но и вещные права. Следовательно, ч. 3 ст. 35 Конституции РФ гарантируется защита не только права собственности, но и права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком. Земельный участок является для землепользователя (землевладельца) именно "своим имуществом" (что должно признаваться всеми субъектами права) и как таковой не может быть изъят иначе как на основании судебного решения и лишь при условии предварительного и равноценного возмещения. На этом базируется и действующее гражданское законодательство, согласно нормам которого имущество как объект вещного права, в частности, принадлежащее лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, включая земельные участки, подлежит защите по правилам, действующим также применительно к праву собственности (ст. 216, 279, 283, 304, 305 ГК РФ) .

Из вышесказанного следует, что собственник изымаемого жилого помещения может быть и собственником, и землепользователем, и землевладельцем, и арендатором соответствующего изымаемого земельного участка. Механизм защиты данных прав гарантируется как Конституцией РФ, так и действующим законодательством, в равной степени всем законным обладателям прав на земельный участок.

Согласно ч. 2 ст. 32 ЖК РФ решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. В свою очередь, решение об изъятии земельного участка для указанных нужд должно приниматься федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ (п. 2 ст. 279 ГК РФ). Органы местного самоуправления в этом перечне не названы, что, по нашему мнению, является законодательным пробелом, требующим скорейшего устранения, поскольку исходя из положений п. 1 ст. 11 ЗК РФ изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится также к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений.

Уполномоченный орган сначала должен принять решение об изъятии земельного участка, а потом уже - об изъятии жилого помещения. Несмотря на то, что эти решения по смыслу закона - два разных акта, думается, что, исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, данные решения должны приниматься по возможности одновременно либо с небольшим разрывом во времени после завершения документального оформления процедуры изъятия земельного участка.

Как и решение об изъятии земельного участка, решение об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 4 ст. 279 ГК РФ, ч. 3 ст. 32 ЖК РФ). О принятых решениях и о произведенной государственной регистрации с указанием ее даты собственник (землеобладатель) земельного участка и жилого помещения соответственно должен быть уведомлен в письменной форме органом, принявшим решение об изъятии этого имущества, не позднее чем за один год до предстоящего изъятия данного участка (жилого помещения) (ч. 4 ст. 32 ЖК РФ). При этом закон не требует предварительного согласования с лицом, у которого будет изыматься имущество, опять же самой возможности изъятия земельного участка (жилого помещения), а значит, решение об изъятии может быть принято, а государственная регистрация осуществлена вопреки желанию обладателя прав на земельный участок и жилое помещение, располагающееся на нем, без учета его интересов в плане дальнейшего использования названного имущества. Субъект лишь уведомляется о произведенных действиях, проще говоря, ставится перед фактом.

Если собственник все-таки не согласен с решением об изъятии у него земельного участка (жилого помещения) либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе земельного участка (жилого помещения) в течение двух лет с момента направления собственнику уведомления о принятом решении и дате его государственной регистрации (ст. 282 ГК РФ, ч. 9 ст. 32 ЖК РФ). Иными словами, лицо может не согласиться как с решением об изъятии имущества, так и, согласившись с решением, быть не удовлетворенным условиями выкупа. Несогласие в любом случае должно быть выражено в письменной форме.

Возникает вопрос: возможно ли произвести выкуп земельного участка (жилого помещения) без согласия лица до истечения годичного срока, если орган государственной власти (орган местного самоуправления), получив отказ от собственника, обратится в суд с соответствующим иском о выкупе? По общему правилу, закон запрещает выкупать земельный участок, жилое помещение в течение года с момента получения уведомления об изъятии имущества. Такой выкуп допускается только с согласия лица, у которого изымается имущество. В остальных случаях в течение этого года органом государственной власти (органом местного самоуправления) должны предприниматься усилия по достижению соглашения с собственником.

**ВАРИАНТ 8**

Правовой режим пользования жилым помещением (жилым домом), построенным или приобретенным гражданином в собственность

**Контрольные вопросы:**

1. **Основания возникновения права собственности на жилое помещение (жилой дом).**

***Первоначальные основания:***

а) Индивидуальное жилищное строительство. б) Приобретение права собственности по давности владения (приобретательной давности). в) Приобретение права собственности на жилое помещение после полной выплаты пая в жилищно-строительном и жилищном кооперативах.

***Производные основания возникновения права собственности****.*

а) Приватизация жилого помещения – Гражданский кодекс РФ, ст. 217, 235; б) Договор купли-продажи жилого помещения – Гражданский кодекс РФ, ст. 550; в) Договор пожизненного содержания с иждивением – Гражданский кодекс РФ, ст. 583; г) Договор мены жилого помещения – Гражданский кодекс РФ ст. 567 и ст. 72 ЖК РФ; д) Договор дарения жилого помещения - Гражданский кодекс РФ, ст. 572- 579. е) Наследование жилого помещения - Гражданский процессуальный кодекс РФ, статья 119.

**2. Приватизация жилищного фонда: понятие, объекты, участники приватизации.**

Рынок жилья создают собственники жилья. Приватизация - один из путей возникновения множества таких собственников. В соответствии с Законом РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ” - “Приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.[6, с. 13]

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

**Контрольная задача**

Фокин с женой и двумя детьми проживает в бараке, занимает комнату 18 кв.м. Он работает слесарем-сборщиком на казенном заводе ВПК. В марте 2005 года Фокин обратился в администрацию завода и одновременно в администрацию Октябрьского района г. Екатеринбурга с заявлением, в котором просил поставить его на учет как нуждающегося в улучшении жилищных условий. так как он с женой уже пять лет проживает в бараке и занимает комнату по размеру и благоустройству ниже норм, установленных Законом о предоставлении жилища в Свердловской области.

Жилищная комиссия местной администрации при проверке установила следующее: Фокин в 2001г. получил по наследству жилой дом с приусадебным участком в В.Пышме, его жена является членом садоводческого товарищества, где имеются капитальные постройки (дом с верандой, сарай, земельный участок шесть соток) в пригородном районе. Жена не работает, заработок Фокина 8 тысяч рублей.

Комиссия составила акт, в котором дала заключение о том, что в требовании постановки на учет надо отказать. На заводе отказали в постановке на учет, так как завод в настоящее время строительство жилья не ведет. Администрация района также отказала в постановке на учет. Может ли Фокин обжаловать решения и куда? Правомерен ли отказ в постановке на учет?
**Решение**
Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях предусмотрено ст. 52 ЖК РФ. Российским жилищным законодательством установлены основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, которые применяются в отношении как малоимущих граждан, так и граждан иных категорий, указанных в федеральных законах, указах Президента РФ и законах субъектов РФ.

Малоимущими граждане признаются в соответствии с часть2 статьи 49 ЖК РФ, при этом учитываются доходы, приходящиеся на каждого члена семьи и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. На территории Свердловской области порядок признания граждан малоимущими, определение их имущественного положения и ведение учета таких граждан регулируется Областным законом № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области». Заработок Фокина 8 тыс. рублей и жена не работает. При этом семья Фокина имеет жилой дом с приусадебным участком, в садоводческом товариществе имеются капитальные постройки. Принимая во внимание стоимость имущества, находящегося в собственности у членов этой семьи, семью Фокина нельзя признать малоимущими.

Согласно пунктов 2 и 3 части 1 статьи 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются: «являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы»; «проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям». Фокин с двумя детьми и женой проживает в бараке в комнате 18 кв.м., не отвечающей учетным нормам, установленных Законом о предоставлении жилища в Свердловской области (постановление Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г., Постановление Главы Екатеринбурга от 31.08.2005 № 824)
в размере 10 кв.м общей площади на человека. В то же время существует ряд случаев, когда постановка на очередь по улучшению жилищных условий осуществляется независимо от количества метров, приходящихся на каждого члена семьи, а именно: если граждане занимают жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для постоянного проживания (Положением о порядке признания жилых помещений и жилых домов непригодными для проживания, утв. Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. № 552), если занимают жилые помещения в квартирах (домах) коридорной планировки, а также в домах с ограниченными удобствами, не отвечающих стандартам благоустройства, то есть в домах (квартирах), в которых отсутствует одно из следующих удобств (энергоснабжение, водопровод, ванная или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка, независимо от материала стен).

Фокин может обжаловать решение жилищной комиссии администрации в суде. По Жилищному кодексу РФ граждане могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, если они обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещения осуществляется органом местного самоуправления по месту  жительства.

**ВАРИАНТ 9**

Право собственности граждан - собственников квартир в многоквартирном доме

**Контрольные вопросы**

**1.Понятие многоквартирного дома.**

Многоквартирный дом — объект сложный и неоднородный, элементы которого могут иметь неодинаковые правовые режимы, требования по управлению и различаться по субъектам, т.е. управляющим лицам. Поэтому следует четко представлять себе внутреннюю структуру многоквартирного дома и взаимосвязь его элементов в системе.
В материальном плане многоквартирный дом находит свое выражение в виде непосредственно здания. В составе здания выделяют следующие элементы
1. Конструктивные элементы здания — части здания, представляющие собой строительные конструкции (ограждающие несущие и ненесущие конструкции, фундамент, крыша, перекрытия, стены и пр.).

2. Помещения жилые и нежилые. Жилые помещения — это, по сути, определенные объемы между строительными конструкциями, предназначенные для постоянного проживания граждан (квартиры). Законодательно понятие «жилое помещение» закреплено в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ. Так, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям согласно ст. 16 ЖК РФ относится жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Нежилыми помещениями являются помещения в многоквартирном доме (объемы между строительными конструкциями), предназначенные для осуществления разрешенных видов деятельности (офисы, магазины, аптеки, поликлиники и другие помещения).

3. Помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений, — все остальные помещения (объемы между строительными конструкциями), не относящиеся к квартирам и нежилым помещениям (офисам, магазинам и т.п.). К таким помещениям относятся, например, коридоры, чердаки, подвалы, лифтовые шахты.

4. Инженерные сети и оборудование внутри здания — коммуникации и оборудование, расположенные в доме и предназначенные для предоставления жилищно-коммунальных услуг. Условно говоря, это трубы, бойлерные установки, мусоропровод, лифтовое оборудование и т.п.
Следует отметить, что жилые (нежилые) помещения в дальнейшем не будут рассматриваться как объект управления в рамках многоквартирного дома по следующим причинам:
1) в отношении управления такими помещениями решение принимает их собственник;
2) в отношении всех остальных элементов решения по вопросам управления принимаются на общем собрании собственников помещений.

**Говоря об управлении жилыми многоквартирными домами, подразумевается управление таким имуществом.**

**2.Квартира как объект права собственности (ст. 289 ГК РФ)**.

Конституционные гарантии прав обладателей вещных прав на жилые помещения могут быть реализованы лишь при условии грамотного законодательного закрепления, безупречной практической, в том числе судебной реализации идей частного права о собственности и иных вещных правах граждан на жилые помещения.

В настоящее время жилищная политика Российского государства претерпела значительные изменения в связи с переходом жилых помещений в частную собственность и соответственно, вовлечением их в сферу гражданского оборота, и потребовала тщательного законодательного урегулирования не только права собственности на жилые помещения, но и регламентации иных вещных прав граждан на эти объекты, позволяющих удовлетворить имущественные интересы в использовании собственных и принадлежащих иным лицам жилых помещений. За прошедшее десятилетие было принято большое количество нормативных правовых актов, связанных с реализацией права граждан на жилище, однако, закрепляемый ими правовой режим жилых помещений не мог быть признан адекватной юридической формой социальных и экономических процессов в Российской Федерации.

В то же время понятие «квартира» как объекта права законодательно не определено ни в Гражданском, ни в Жилищном Кодексе. В ГК РФ в ст. 289 говорится о квартире как объекта собственности, не раскрывая ее сущность: «Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома». В то же время ЖК РФ только в ст. 16 перечисляет квартиру как вид жилого помещения - квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, не раскрывая ни самого понятия квартиры, ни права собственности на нее. Право собственности на квартиру в указанных кодексах рассматривает лишь как вид жилых помещений вообще. В то же время крайне актуально выделить квартиру как жилого помещения и особенности прав на нее. Собственник квартиры не вправе распоряжаться принадлежащей ему долей общего имущества дома отдельно от квартиры (п. 2 ст. 290 ГК РФ). С другой стороны, возникает вопрос о реализации им правомочий владения и пользования. Квартира, как и жилой дом, относится к жилой недвижимости ввиду неразрывной связи с землей.

**Контрольная задача**
Ростов с семьей из четырех человек (жена, дети: сын 18 лет, дочь 10 лет) проживал в 3-х комнатной квартире муниципального дома Кировского района г. Екатеринбурга. По взаимному согласию с женой Ростов подал заявление на приватизацию квартиры. В котором указывалось, что собственником квартиры будет он один, так как в свое время именно ему была предоставлена данная квартира как лучшему учителю школы Кировского района.

Однако в администрации документы не приняли, хотя было письменное согласие жены на то, чтобы собственником квартиры был указан Ростов. Сын также подписал заявление матери. Ростов считает, что отказ необоснован, но не знает, куда можно его обжаловать.

**Решение**
Порядок приватизации жилых помещений урегулирован Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями (далее по тексту – Закон).

В соответствии со статьей 2 Закона, семья Ростовых воспользовалась правом на приватизацию занимаемой ими 3-х комнатной квартиры. Свое согласие на приватизацию все совершеннолетние члены семьи (отец, жена и сын 18 лет) выразили письменно в соответствующем заявлении, где указали, что собственником квартиры будет один отец. Данное заявление было подписано всеми совершеннолетними членами семьи.

В случаях, когда в жилом помещении проживают несовершеннолетние (часть 2 статьи 7 Закона), для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации, обязательно учитываются права несовершеннолетних на жилое помещение или необходимо представить документ органа опеки и попечительства, который дает согласие на отказ их в приватизации. Ростов, данный документ по несовершеннолетней дочери 10 лет не предоставил в местную администрацию, что послужило основанием для отказа в принятии документов на приватизацию квартиры.

**ВАРИАНТ 10**

**Распоряжение жилыми помещениями. Сделки с жилыми помещениями**

**Контрольные вопросы**

1. **Понятие права распоряжения жилыми помещениями (жилыми домами).**

Объектами сделок с жилыми помещениями могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, а также изолированные жилые комнаты в домах либо квартирах.

Если объектом сделки выступает квартира, то наряду с переходом прав на нее происходит переход прав на объекты общего пользования многоквартирным домом, что следует из ч. 1 ст. 38 ЖК РФ, согласно которой при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**2. Основные виды сделок с жилыми помещениями (жилыми домами):**

а) договор купли-продажи жилого дома (жилого помещения); б) договор передачи квартиры в собственность граждан в порядке приватизации; в) договор продажи квартир на аукционах; договор на покупку квартиры на аукционе; договоры мены и обмена жилыми помещениями; г) договор дарения жилого помещения; д) договор купли-продажи дома с условием пожизненного содержания; е) договор об ипотеке квартиры (жилого дома). ж) завещание жилого помещения.

Иные сделки с жилыми помещениями.

**Контрольная задача**

Кузнецов проживает в городе Москве и зарегистрирован в приватизируемой им квартире. Он заключил договор пожизненного содержания с иждивением со своей бабушкой (получателем ренты), которая стала залогодержателем квартиры.

*Каким образом Кузнецов должен оплачивать каждую из квартир? Какими нормативными актами регулируются эти отношения?*

**Решение:**

В соответствии с Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4 июля 1991г.,  граждане, ставшие собственниками квартиры, принимают на себя обязанности по уплате расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры. Оплата этих расходов производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда. В данном случае Кузнецов должен оплачивать приватизируемую им квартиру на общих основаниях.

Что касается оплаты квартиры, собственником которой он является по договору пожизненного содержания с иждивением, то здесь все зависит от того, как этот вопрос урегулирован в самом договоре.

В соответствии со ст. 602 Гражданского кодекса РФ  в обязанности плательщика ренты (Кузнецова) входит обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде. Следовательно, оплачивает Кузнецов данную квартиру из собственных средств либо лично, либо по договору отдает бабушке соответствующую сумму денег, чтобы она оплачивала ее сама.

**4.ЛИТЕРАТУРА**

# 1.Конституция Российской Федерации. 2. Жилищный кодекс Российской Федерации. 3. Гражданский кодекс Российской Федерации. 4. Земельный кодекс Российской Федерации. 5.Закон РСФСР от 4 июля 1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 16. 02. 2012г.). 6.Закон РФ от 19.02.1993 N 4520-1 (ред. от 02.04.2014) "О государственных гарантиях и компенсациях для лиц, работающих и проживающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях" (с изм. и доп., от 13.04.2014). 7.Федеральный закон Российской Федерации от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" 8.Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации". 9.Федеральный закон от 12.01.1995 N 5-ФЗ "О ветеранах" **(ред. от 25.11.2013). 10.**Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (с изменениями и дополнениями). 11.Письмо Минобразования РФ от 9 июня 1999 г. N 244/26-5 "О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних". 12.Письмо Министерства финансов РСФСР от 12 ноября 1982 г. № 21/330 «Об определении размера пая граждан, вновь поступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие жилые дома, построенные с привлечением средств государственного бюджета». 13.Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" 14.Решение Верховного Суда РФ от 16.01.2008 № ГК ПИ 07-1022.

**Критерии оценки контрольной работы:**

1) степень раскрытия темы;

2) обоснованность выбора источников;

3) соблюдение требований к оформлению.

**5**

**Критерии оценки**:

1. Отдельные элементы О.К., неточности, отсутствие причинно - следственных связей учебного материала – 3 «удовлетворительно».

2. Связанные элементы О.К., но материал охвачен не полностью – 4 «хорошо».

3. Полностью составленный О.К. – 5 «отлично».