Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

**«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»**

**Жилищное право**

Учебно-методическое пособие по выполнению практических работ для студентов по специальности «Право и организация социального обеспечения»

2014г.

|  |  |
| --- | --- |
| Одобрено цикловой комиссией  правоведения | Составлено в соответствии с рабочей программой по дисциплине для специальности «Право и организация социального обеспечения» |
| Председатель цикловой комиссии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В.Чупракова  10.09.2014г. | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.И. Овсянников  20.09.2014г. |

Составитель Харабара М.В.преподаватель АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Содержание

1. Введение 3
2. Организация и ход практических занятий 4
3. Практическое задание 1 6
4. Методические указания по ответам по контрольным

вопросам и решению контрольных задач

Практического занятия № 1 7

1. Практическое занятие 2 11
2. Методические указания по ответам по контрольным

вопросам и решению контрольных задач

Практического занятия № 2 11

1. Литература к практическим занятиям 20

**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.Организация и ход практических занятий**

**Задачи:** Углубить и закрепить теоретические знания, полученные студентами в ходе изучения теоретической части дисциплины «Жилищное право».

**Учебная цель:** Привить практические навыки решения конкретных юридических ситуаций в области жилищных правоотношений на основе жилищного и гражданского Законодательства РФ, юридически грамотного формулирования принятого решения.

**Воспитательная цель:** Выработать убежденность в значимости справедливости, основанного на законе, решения проблем жилищных правоотношений для жизни общества в целом, отдельной семьи и отдельного гражданина.

**Метод:** Групповое упражнение.

**Время:** 2 часа (1 занятие).

***Расчет времени при проведении каждого практического занятия***

1.Вводное слово – 3 минут.

2.Контрольный опрос – 5 минут.

3.Решение конкретных юридических ситуаций – 30 минут.

4.Разбор решений – 5 минут.

5.Заключение – 2 минут.

## Ход занятий

## Занятие начинается со вступительного слова преподавателя, в котором он объявляет цели и задачи занятия, общее время, отведенное на его проведение и расчет времени на отдельные его этапы, объявляет порядок его проведения и рейтинговые баллы оценки его результатов.

Занятия проводятся методом группового упражнения, в ходе которого студенты должны дать правовую оценку ситуации в целом и действиях каждого субъекта правоотношения. Затем решить предложенную проблему, выступая поочередно в роли каждого, предусмотренного условием задачи действующего лица.

Перед отработкой практического задания преподаватель проводит контрольный опрос по теоретическим вопросам, знание которых необходимо для решения предлагаемых задач или ответов на тесты.

В процессе отработки практических заданий, преподаватель отвечает на возникающие вопросы, разъясняет, в случае необходимости, суть рассматриваемых ситуаций, контролирует степень активности работы студентов. По истечении времени отведенного на выполнение практического задания, преподаватель организует обсуждение результатов работы, обращая внимание на наиболее типичные ошибки и добиваясь полной аргументации верных решений.

В заключении преподаватель подводит итог занятия в целом, оценивает работу каждого студента в отдельности, объявляет результаты рейтингового контроля знаний. Дает задание на следующее занятие, отвечает на возникшие вопросы.

При выполнении практических заданий необходимо соблюдать следующие требования:

1.Номер варианта практического задания соответствует номеру темы из рабочей программы по дисциплине «Жилищное право».

2.Каждое практическое задание должно начинаться с новой страницы.

3. В работе необходимо указывать её тему, цель и условия задания.

4. После выполнения задания должен быть сделан вывод или дан ответ на вопрос задания.

5.Практические задания необходимо исполнять в тетради с отведением полей для заметок преподавателя.

6. Указать литературу, использованную при решении практических заданий.

**3. ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 1**

**Тема № 4 . Жилищный фонд (**из рабочей программы**)**

**Цели:**1. Закрепить теоретические знания по изученной теме. 2. Выработать умения и привить навыки по выявлению и определению особенностей правового положения различных видов жилого фонда.

**Вопросы:**

1. Классификация жилого фонда.

2. Контроль над использованием жилого фонда.

**Норма времени**: 1 час.

**Оснащенность рабочего места:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. 2. Конспект лекций. 3.Текст задачи.

**Задание:** 1. Ответить на контрольные вопросы. 2.Решить задачу.

**Методические рекомендации:**

1. внимательно ознакомиться с условием задачи; 2. внимательно ознакомиться с нормами Жилищного кодекса РФ, регулирующих правоотношения супругов; 3. решить дело по существу.

**Контрольные вопросы:** 1. Определить классификацию жилого фонда. 2. Нормативное обеспечение контроля над жилым фондом.

**Контрольная задача**

1.В трехкомнатной коммунальной квартире комнату 15 кв. м занимала Фигурнова, комнату 12 кв. м – Ершов и комнату 20 кв. м – Смирнова. В январе Смирнова обменяла свою комнату на комнату 14 кв. м в двухкомнатной квартире в другом районе города. На основании обменного ордера в 20-метровую комнату прописалась семья Комисаровых, состоящая из 3-х человек.  
В июне того же года умер Ершов, и ордер на освободившееся жилое помещение в августе получила семья Комисаровых.  
Фигурнова в октябре предъявила иск в суд о признании ордера на освободившееся жилое помещение недействительным и о предоставлении ей этого помещения на том основании, что она, как инвалид, имеет право на дополнительную площадь, является блокадницей и состоит на учете.  
В исковом заявлении Фигурнова также указывала, что хотя Комисаровы и зарегистрированы в комнате 20 кв. м, однако никогда там не проживали. Комнатой по-прежнему пользуется Смирнова. Никто из членов семьи Комисаровых в квартире не появлялся, что подтверждается свидетельскими показаниями соседей по лестничной площадке.  
Какое решение должен вынести суд?

**4.Методические указания по ответам контрольных вопросов и решению практической задачи Практического занятия № 1**

**1**.***Контрольные вопросы***

**ВОПРОС 1**

**Жилищным фондом, согласно Кодексу российского законодательства, является совокупность всех помещений, предназначенных для жилья, расположенных на территории РФ**, независимо от вида собственности и цели его использования, включая квартиры, дома, служебное и специализированное жилье, а также другие строения, по санитарным нормам пригодные для жилья.

К видам специализированного жилья относятся не только гостиницы, общежития, интернаты и приюты, но и жилье для временного заселения, дома для престарелых граждан, ветеранов, инвалидов, беженцев,  переселенцев и дома маневренного фонда. Жилищный фонд РФ классифицируется по целевому назначению, по правилам использования, по пригодности для проживания и по порядку формирования.

**Жилищный фонд: классификация  по формам собственности**

**Разделение жилищного фонда** в соответствии с основными формами собственности, согласно статье 19, части 2 ЖК РФ, подразумевает:

1. **Частный жилищный фонд**. Это жилые помещения, которые находятся в правах собственности граждан РФ или юридических лиц:

а) к фонду собственности граждан РФ относятся индивидуальные жилые строения, приобретенные или построенные дома или квартиры, приватизированное и кооперативное жилье, а также жилье, полностью выплаченное в паевом строительстве, дома товариществ и другое приобретенное гражданами жилье в соответствии с нормами российского законодательства;

б) к фонду собственности жилья юридических лиц относятся жилые строения, построенные или купленные жилищно-строительными [кооперативами](http://www.realtypress.ru/article/article_147.html), где паевые взносы за жилье еще не выплачены, а также жилье, купленное или построенное за счет средств юридических лиц.

2. **Государственный жилищный фонд**. Все права на эту жилую собственность принадлежат Российской Федерации (Жилищному Фонду РФ) или находятся в собственности субъектов РФ:

а) жилье, которое находится в оперативном управлении учреждения, предприятия или в хозяйственном ведении, как в фонде субъектов РФ;

б) жилье, которое находится в государственной федеральной собственности РФ, куда также может входить хозяйственное владение, управление государственным учреждением или предприятием.

3. **Муниципальный жилищный фонд**. Это совокупность жилых помещений, права собственности на которые имеют муниципальные органы власти. Муниципальный фонд жилья может быть городского или сельского типа. Также сюда относится жилой фонд муниципальных учреждений, предприятий и хозяйственных ведений.

**Жилищный фонд: классификация по целевому назначению**

1. **Социального назначения**. В этот вид жилищного фонда входят жилые помещения государственного и муниципального назначения, занимаемые жильцами по договорам социального найма.

2. **Специализированного назначения**. Совокупность жилых помещений, которые предназначаются для отдельной категории граждан РФ. Правила проживания в специализированном жилье государственного и муниципального назначения предоставляется согласно правилам ЖК РФ (раздел 4).

3. **Коммерческого назначения**. Жилые помещения, предоставляемые гражданам РФ на условиях договорного (возмездного) пользования либо по другим договорным условиям во временное пользование.

4. **Индивидуального назначения.** В эту категорию жилищного фонда относятся жилые помещения, собственниками которых могут быть граждане и члены их семей на условиях безвозмездного проживания, а также юридические лица на таких же условиях.

**ВОПРОС 2**

Согласно статье 20 ЖК Российской Федерации, **сохранность жилищного фонда, независимо от форм собственности и контроля над его правовым использованием, а также соответствие норм проживания и осуществление коммунальных услуг, находится в ведении федеральных органов исполнительной власти.** Контроль осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами федерального закона РФ.

**Весь жилищный фонд РФ подлежит государственному учету, согласно требованиям** в строгом порядке, установленном Правительством РФ в **Жилищном кодексе Российской Федерации**. В соответствии со статьей 19, части 4 ЖК РФ, основной целью такого учета жилья является получение точной информации о:

- его местоположении; - качественном и количественном составе; - техническом состоянии; - стоимости объекта; - уровне благоустройства; - каких-либо изменениях в этих данных.

**Государственный учет жилищного фонда включает** техническую инвентаризацию и паспортизацию жилых помещений (**Постановление Правительства Свердловской области от 10 июля 2000г. № 567 – ПП «Об утверждении предельных цен на работы по паспортизации и плановой технической инвентаризации объектов жилищного фонда на территории Свердловской области»**), включая также оформление технических паспортов на жилье с указанием установленных норм и требований к проживанию. В бюро технической инвентаризации находятся на учете жилые здания и эксплуатационные жилые помещения.

**Технический учет жилого фонда включает**: официальный статистический учет, оперативный учет и текущий бухгалтерский учет. Проведение технического учета и инвентаризации жилых помещений из жилищного фонда РФ, возлагается на муниципальные и государственные власти (службы, центры, унитарные предприятия, БТИ и другие управления специализированного назначения).

При покупке дома или квартиры, при получении во временное или постоянное пользование жилья из жилищного фонда, **на любой вид жилого помещения оформляется технический паспорт**, согласно статье 19, части 5 ЖК РФ. Технический паспорт на жилое помещение включает четыре раздела:

- Сведения о собственниках жилья; - Размеры площади дома или квартиры; - Техническое описание жилого помещения; - [Стоимость жилья](http://www.realtypress.ru/statji-ob-ipoteke/stoimostj-djiljya.html).

Если жилое помещение не прошло регистрации в жилом фонде РФ, не имеет учета на государственном уровне, то к такому жилью не могут применяться нормы и правила в соответствии с жилищным законодательством (вселение, выселение, аренда, [сдача в найм](http://www.realtypress.ru/article/article_2521.html), покупка, продажа и т.д.).

**Задача**

1.В трехкомнатной коммунальной квартире комнату 15 кв. м занимала Фигурнова, комнату 12 кв. м – Ершов и комнату 20 кв. м – Смирнова. В январе Смирнова обменяла свою комнату на комнату 14 кв. м в двухкомнатной квартире в другом районе города. На основании обменного ордера в 20-метровую комнату прописалась семья Комисаровых, состоящая из 3-х человек.  
В июне того же года умер Ершов, и ордер на освободившееся жилое помещение в августе получила семья Комисаровых.  
Фигурнова в октябре предъявила иск в суд о признании ордера на освободившееся жилое помещение недействительным и о предоставлении ей этого помещения на том основании, что она, как инвалид, имеет право на дополнительную площадь, является блокадницей и состоит на учете.  
В исковом заявлении Фигурнова также указывала, что хотя Комисаровы и зарегистрированы в комнате 20 кв. м, однако никогда там не проживали. Комнатой по-прежнему пользуется Смирнова. Никто из членов семьи Комисаровых в квартире не появлялся, что подтверждается свидетельскими показаниями соседей по лестничной площадке.  
Какое решение должен вынести суд?

**Решение**Семья Комисаровых согласно ст. 59 ЖК РФ является нуждающейся в улучшении жилищных условий так как их комната 20 кв.м на троих а норма для коммунальных квартир 15 кв.м на человека а что касается Фигурновой то ее комната 15 кв.м вполне хватает ее по нормам на одного человека и ей по закону не полагается увеличение жилплощади за счет присоединения комнаты Ершова. Что касается того что семья Комисаровых пока не появлялись в этой комнате то это их личное дело когда заселиться в свою комнату. Суд откажет в удовлетворении исковых требований Фигурновой.

**5.ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 2**

**Тема 6.**  **Договор социального найма жилья**

**(**из рабочей программы**)**

**Цели:**

1. Закрепить теоретические знания по изученной теме.

2. Выработать умения и привить навыки по определению системы нормативных актов и составление договоров социального найма жилья.

**Норма времени**: 1 час.

**Оснащенность рабочего места:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. 2. Конспект лекций. 3. Текст задачи.

**Задание:**

1. Ответить на контрольные вопросы. 2. Решить задачу.

**Методические рекомендации:**

1. внимательно ознакомиться с условием задач; 2. внимательно ознакомиться с нормами Жилищного кодекса РФ,

3. решить дело по существу.

**Контрольные вопросы:**

1. Дайте понятие договора социально найма жилья.

2. Составление договора социального найма жилья по типовому договору.

**6.Методические указания по ответам контрольных вопросов и решению практической задачи Практического задания № 2**

***Контрольные вопросы***

**ВОПРОС 1**

Согласно части 1 статьи 60 Жилищного кодекса РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) [жилое помещение](http://www.kmcon.ru/articlesourjurist/ourjurist6/ourjurist6_3350.html) во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных данным Кодексом.

По договору социального найма жилые помещения предоставляются в жилищном фонде социального использования (статья 19 Жилищного кодекса РФ). Это положение содержится и в Гражданском кодексе РФ. Статья 672 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилье предоставляется по договору социального найма.

Договор социального найма характеризует ряд существенных признаков.

*Во-первых*, жилые помещения по этому договору предоставляются в жилищных фондах публичных форм собственности (государственной, муниципальной), что основано на положениях статьи 19 Жилищного кодекса РФ и статьи 672 Гражданского кодекса РФ.

*Во-вторых*, эти жилые помещения предоставляются малоимущим и иным категориям граждан, определенным федеральным законом или законом субъекта РФ, что предусмотрено статья 49 Жилищного кодекса РФ.

*В-третьих*, договор социального найма заключается без установления срока его действия (статья 60 Жилищного кодекса РФ).

*В-четвертых*, в данной сфере действует норма предоставления площади жилого помещения (статья 50 и часть 5 статьи 57 Жилищного кодекса РФ).

Бессрочный характер договора социального найма является его особенностью, позволяющей отличать такой договор от договоров найма служебных жилых помещений, предусмотренных Разделом IV Жилищного кодекса РФ.

**ВОПРОС 2**

**Форма и содержание договора социального найма жилого помещения.**

Согласно части 1 статьи 63 Жилищного кодекса РФ договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме. При этом содержание договора социального найма строго регламентировано. Существует типовой договор социального найма, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315.

Здесь вы можете ознакомиться с содержанием Типового договора социального найма, в который изначально включены все существенные условия такого вида договоров.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **ТИПОВОЙ ДОГОВОР**  **СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**    N \_\_\_\_\_\_\_     |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. | | (наименование муниципального                    образования) | (дата, месяц, год) |     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  (наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица)  действующий от имени собственника жилого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)  на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_,  (наименование уполномочивающего документа)  именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и  гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  (фамилия, имя, отчество)  именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем.    **I. Предмет договора**    1. Наймодатель передает Нанимателю и членам   его   семьи   в  бессрочное владение и пользование изолированное жилое   помещение,  находящееся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (государственной, муниципальной - нужное указать)  собственности, состоящее из \_\_\_ комнат(ы) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  квартире (доме) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой  \_\_\_\_\_ кв. метров, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дом N \_\_\_\_\_\_\_, корпус N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для  проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату  коммунальных услуг: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (электроснабжение, газоснабжение, в том числе  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление),  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  печного отопления, - нужное указать)  2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.  3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:  1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)  2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)  3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)    **II. Обязанности сторон**    4. Наниматель обязан:  а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);  б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;  в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;  г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;  д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;  е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.  К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).  Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;  ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;  з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.  В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;  и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;  к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;  л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;  м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;  н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.  5. Наймодатель обязан:  а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;  б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;  в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.  При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;  г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.  Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;  д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;  е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;  ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;  з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;  и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;  к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;  л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;  м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.    **III. Права сторон**    6. Наниматель вправе:  а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;  б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.  На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;  в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;  г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;  д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;  е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;  ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.  7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.  8. Наймодатель вправе:  а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;  б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;  в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.    **IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора**    9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.  10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.  11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:  а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;  б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;  в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;  г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.  12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.    **V. Прочие условия**    13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.  14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.     |  |  | | --- | --- | | Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | (подпись) | (подпись) |       М.П. | |

**Задача**

Супруги Семеновы лишены родительских прав в отношении двух несовершеннолетних детей. Поскольку их совместное проживание с детьми признано невозможным, одновременно суд выселил Семеновых без предоставления другого помещения. Семеновы считают решение суда об их выселении без предоставления другого жилого помещения неправильным, так как другой жилой площади не имеют. Кроме того, их дети не остаются проживать в прежнем жилом помещении, а направляются в детское учреждение, и. следовательно, площадь окажется свободной.  
По указанным основаниям Семеновы обратились с кассационной жалобой на решение народного суда, в которой просили отказать в иске об их выселении из прежнего жилого помещения.  
Какое решение должен вынести вышестоящий суд?

**Решение**   
В соответствии с частью 2 статьи 91 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.  
Когда ребенок отправляется в детское учреждение за ним закрепляется жилье в которое он может вернуться после выпуска из детдома или из приемной семьи, жилье может сдаваться внаем или в аренду по договору, а деньги, естественно, должны идти ему на счет. Но в действительности за время их отсутствия "отчий дом" нередко превращается в притон для алкоголиков или наркоманов. Кроме того, никто квартиру не ремонтирует, не платит за коммунальные услуги. В общем, жить ребенку там будет невозможно. Так как родители утратили доверие судом было решено невозможность совместного проживания.

Вышестоящий суд оставит решение без изменения.

**7.Литература к практическим занятиям**

4. Конституция Российской Федерации. 5.Гражданский кодекс Российской Федерации. 6.Гражданско - процессуальный кодекс Российской Федерации.

7.Жилищный кодекс Российской Федерации.

8.Семейный кодекс Российской Федерации.

9.Федеральный закон от 21 июля 1997 № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 10.03.2014).

11.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102 - ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 07.05.2013).

12. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 16.10.2012).

13. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. No2300 - 1 «О защите прав потребителей» (ред. от 02.07.2013).

14.Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". 15. Федеральный закон от 04 июля 2011 N 123-ФЗ (ред. от 25.06.2012) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"  
16. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья".

17.Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".  
18. [Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_146444/)**.**

**Учебная литература**

1.Жилищное право. Сергеев А.П. Учебник. Москва. Проспект. 2013. 2.Жилищное право. Толстой Ю.К. Учебник. Москва. Проспект 2013.

3.Жилищное право. Еремичев И.К. Учебник. Москва. Юнити – Дана. 2012.

4.Хозяйственная деятельность ТСЖ. Кузнецова В.В. Учебное пособие. Москва. Изд. Дело и Сервис. 2013. 5. Защита жилищных прав граждан. Смоленский М.М. учебное пособие. Москва. Феникс. 2012. 6.Жилищные споры. Комментарии, судебные практика, образцы документов. Москва. Изд.Тихомиров. 2012. 7.Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. П.В. Крашенников. Москва. Статут. 2012.

**Интернет - ресурсы:**

1.Электронный ресурс «Лаборатория виртуальной учебной литературы».

2.Закон сегодня. Информационный образовательный юридический портал. Библиотека.

Жилищное право. [Электронный ресурс].

URL: <http://lawtoday.razdel/> biblo/jil - prav/index.php;

3.Жилищноеправо. Юридический портал «Правопорядок»:[Электронный ресурс].

URL: http://www.oprave.ru

4.Система «Гарант», правовые базы российского законодательства: [Электронный ресурс].

URL: www.garant.ru-;

5.Общероссийская сеть распространения правовой информации\\Консультант-плюс: [Электронный ресурс].

URL: www.consultant.ru