Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

**«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебно-методическое пособие по выполнению самостоятельной внеаудиторной работы

для специальности 40.02.01 «Право и организация социального обеспечения»

Екатеринбург

 2015

|  |  |
| --- | --- |
| ОДОБРЕНО цикловой комиссией правоведениеПредседатель комиссии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Н.Колобоваот «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г. | УТВЕРЖДАЮДиректор АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Овсянников«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. |

Организация-разработчик: АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Разработчик: **Максимкина Ю.А.** преподаватель АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

**ПРЕДИСЛОВИЕ**

Жилье является важнейшим элементом собственности, определяющим фактором имущественного статуса человека. Потребность человека в нем возникает с момента рождения и продолжается всю жизнь. Поэтому необхо­димо всесторонне изучать жилищное право, грамотно ориентироваться в нормативно-правовой базе и практике применения жилищных норм, что до­вольно сложно, так как данная отрасль права далека от совершенства, часто случаются коллизии и расхождение теории с практикой. Все это обусловли­вается социально-экономическими условиями жизни, политикой государства в области жилищных правоотношений и другими субъективными факторами.

Цель самостоятельного изучения дисциплины – формирование знаний и практических навыков, создание комплексных представлений о правовом ре­гулировании, уяснение специфики жилищных правоотношений, выработка представлений о перспективе развития жилищного законодательства.

Методические рекомендации по самостоятельной работе студентов (СРС) разработаны в соответствии с рабочей программой по учебной дисци­плине «Жилищное право». СРС направлена на усвоение нового материала, углубление и повторение ранее приобретенных знаний, а также на их прак­тическое применение. Ее правильная организация позволит более полно оз­накомиться с дисциплиной, преодолеть трудности усвоения курса, которые связаны с тем, что жилищное право носит комплексный характер, требует широкого объема знаний в разных областях юридических наук и анализа многочисленных законодательных актов, учебной и научной литературы.

Выполнение самостоятельной работы предполагает изучение рекомен­дованной основной и дополнительной литературы по каждой из изучаемых тем, использование других источников информации, например Интернета.

Предлагается несколько видов заданий:

– рекомендации по опорным навыкам, которые должен приобрести сту­дент в процессе исследования данной темы;

–вопросы, ответы на которые требуют знания лекционного материала, рекомендованной учебной и дополнительной научной литературы, историче­ских и политических событий, а также законодательной базы. Поставленные вопросы носят как отсылочный характер к определенной норме закона и тре­буют точного, юридически грамотного и обоснованного ответа, так и харак­тер творческого осмысления и нестандартного, нового подхода;

– спорные практические ситуации и тесты.

Выполняя самостоятельную работу, студент должен не только развить умение быстро и правильно использовать различные методы анализа пред­ложенного материала, но и оперативно проводить параллели с другими нау­ками. Это позволит выработать необходимые профессиональные качества.

Тема 1. **ОСНОВНЫЕ НАЧАЛА ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Понятие жилищного законодательства, его структура и характерные черты.
2. Кодификация жилищного законодательства: современное состояние и перспективы.
3. Структура Жилищного кодекса РФ.
4. Действие норм жилищного права по аналогии.
5. Предмет, цели, задачи и структура учебной дисциплины «Жилищное право».
6. Юридическая ответственность за правонарушения в сфере жи­лищных отношений: понятие, виды, основания, субъекты.
7. Гражданско-правовая ответственность субъектов жилищных отно­шений: понятие, основания, виды.
8. Дисциплинарные проступки в жилищной сфере: понятие, виды, санк­ции.
9. Административная ответственность граждан и должностных лиц за нарушение жилищного законодательства. Государственная жилищная ин­спекция и ее полномочия.

10. Причины криминализации жилищной сферы и меры, предпринимаемые государством для борьбы с этим явлением. Уголовная ответ­ственность за преступления в области жилищных отношений.

11. Дополнительная защита прав и охраняемых законом интересов граж­дан, принадлежащих к группе риска.

**Практическое задание**

1. Составьте схему «Принципы жилищного права».
2. Перечислите основные нормативные правовые акты, принятые РФ и ее субъектами, образующие жилищное законодательство России.

**Задачи**

**Задача 1.** Гр-н Зуев проживает в 3-комнатной квартире, занимая ее по договору социального найма. В этой же квартире зарегистрирована его младшая дочь, гр-ка Кирова и ее сын 10 лет. Фактически дочь и внук прожи­вают в другом месте – у отца ребенка и мужа Кировой. Однако вместе с де­душкой проживает его внучка Петрова Марина 14 лет. Девочка живете с де­душкой последние 10 лет и учится в школе рядом с домом. Дедушка хочет зарегистрировать ее в квартире по месту постоянного проживания, однако младшая дочь не дает на это разрешения.

**–** Является ли наличие (отсутствие) прописки (регистрации) сви­детельством наличия (отсутствия) прав на жилище?

– Возникло ли у девочки право на жилище?

– Какой смысл имеют положения ст. 18 Конституции РФ, согласно ко­торым права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими и определяют смысл, содержание и применение законов, в том числе ст. 27 Конституции РФ, закрепляющей право каждого свободно выбирать место пребывания и жительства?

– Различается ли объем прав граждан на жилище в зависимости от про­живания или непроживания по месту регистрации? Каким образом дедушка и внучка могут защитить свои права?

**Задача 2.** Правительство области приняло постановление, согласно ко­торому граждане, имеющие в собственности деревянные дома с физическим износом 50 %, должны передать их в собственность области за соответст­вующие вознаграждение и переселиться во вновь построенные дома государ­ственного жилищного фонда.

– Правомерно ли лишение граждан прав собственности на их жилище?

– Какие статьи Конституции РФ регулируют вопросы защиты права на жилище?

– В каких случаях, согласно Конституции РФ, допускается ограничение (в том числе жилищных) прав граждан?

**Задача 3.** Гр-н Иванов с семьей проживает в жилом помещении (квар­тире), где зарегистрирован. Жилое помещение принадлежит ему на праве личной собственности. После смерти матери Иванов получил по праву на­следования вторую квартиру, в связи с чем обратился в органы внутренних дел с заявлением о регистрации его и в данной квартире. После отказа ему в удовлетворении просьбы, Иванов обратился в суд с заявлением на отказ и просил обязать органы внутренних дел зарегистрировать его и во втором жи­лом помещении, указывая, что отсутствие такой регистрации ограничивает его в праве распоряжения данным жилым помещением, а также в праве на свободный выбор места жительства. Суд отказал в удовлетворении заявления Иванову.

– Правильно ли разрешено дело?

– Является ли регистрация, заменившая институт прописки, или отсут­ствие регистрации основанием для ограничения конституционного права на жилище?

– Что означает «право на свободный выбор места жительства и пре­бывания». Каким образом оно реализуется?

**Задача 4.** К гр-ке Бердниковой С.Ю. около 18.30 позвонили в кварти­ру и потребовали открыть дверь. Ей сообщили, что в доме производится об­ход сотрудниками милиции с целью проверки соблюдения гражданами пра­вил регистрационного учета. Бердникова отказалась открыть дверь.

– Правильно ли поступила гр-ка Бердникова? Почему?

**Задача 5.** Гр-н Птичкин приехал в г. Энгельс из Владимирской облас­ти и устроился работать на завод, где ему предоставили служебное жилое помещение. Птичкин обратился в паспортный стол с заявлением о регистра­ции его на предоставленной жилой площади, однако ему отказали в регист­рации по месту жительства, предложив зарегистрироваться временно по мес­ту пребывания.

– Каково различие между регистрацией по месту жительства и по месту пребывания?

– Какие права (обязанности), связанные с регистрацией, имеет Птич-кин?

Тема 2. **СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Право граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства, его содержание и значение.

2. Правила регистрации граждан по месту их проживания. Прописка и регистрация.

3. Сущность и содержание конституционного права граждан на жили­ще, его гарантии. Неприкосновенность жилища. Способы защиты права гра­ждан на жилище.

4. Жилищная потребность и жилищная проблема. Достижения и пер­спективы государства в разрешении жилищной проблемы. Жилищная поли­тика.

5. Формы удовлетворения жилищных потребностей: понятие, класси­фикация. Приобретение жилища в собственность, наем жилого помещения, приобретение права пользования квартирой в домах жилищного кооператива (далее ЖК) и жилищно-строительного кооператива (далее ЖСК), пожизнен­ное бесплатное пользование жилым помещением.

6. Перевод жилых помещений в нежилые: условия, порядок. Признание жилого помещение непригодным для проживания.

7. Проблемы переустройства и перепланировки жилых помещений.

**Практическое задание**

1. Составьте схему «Виды жилищных правоотношений».

2. Проанализируйте содержание первой, второй и третьей частей Граж­данского кодекса и составьте перечень его глав, в которых содержатся поло­жения, регулирующие жилищные правоотношения.

**Задачи Задача 1.** Организация желает приобрести жилые помещения на первом этаже многоэтажного дома для использования под офисы. Застройщик разъ яснил, что все помещения в доме предназначены для проживания граждан, однако он заинтересован в продаже, поскольку помещения на первом этаже пользуются наименьшим спросом, а организация готова выкупить весь пер­вый этаж.

– Каким образом решается вопрос о переводе жилого помещения в нежилое?

– Какие документы необходимо предоставить для решения данного во­проса?

– По каким основаниям жилое помещение переводится в нежилое?

**Задача 2.** Гр-н Петров и его брат получили по наследству от матери 2-комнатную 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 равноценные квартиры или только вы­платить компенсацию?

**Задача 3.** Гр-н Иванов С. проживает со своей семьей в 2-комнатной квартире по договору социального найма. Дом относится к муниципальному фонду социального пользования. Более 10 лет места общего пользования в этом доме не ремонтировались. Между тем в 2008 г. размер квартирной пла­ты был увеличен в два раза.

– Вправе ли орган местного муниципального образования повышать размер квартирной платы?

– В чью компетенцию входит определение размера квартирной платы в домах муниципального фонда социального использования?

– Кто обязан проводить ремонт мест общего пользования дома?

Тема 3. **ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Понятие и структура жилищного фонда. Виды жилищных фондов, их правовой режим.

2. Органы, осуществляющие управление государственным, муни­ципальным и частным жилищными фондами.

3. Жилищно-эксплутационные организации, домовые и уличные ко­митеты. Правление ЖСК.

4. Товарищества собственников жилья.

5. Дирекция единого заказчика.

6. Учет и регистрация жилых помещений. Права на жилые помещения, которые подлежат государственной регистрации .

**Практическое задание**

Составьте таблицу «Классификация жилищных фондов».

**Задачи**

**Задача 1.** Известная актриса Конева проживала в квартире по договору социального найма в течение трех лет. С момента вселения в квартиру она начала постоянно болеть. У нее возникла бронхиальная астма и другие забо­левания. В результате обследования квартиры санитарно-эпидемиологической службой выяснилось, что квартира заражена парами ртути, а их предельная концентрация увеличена в 40 раз. Администрация района отказалась предоставить гр-ке Коневой другое жилое помещение, предложив за свой счет произвести работы по обеззараживанию жилого по­мещения.

– В каком порядке жилое помещение можно признать непригодным для проживания.

– За чей счет должны быть произведены работы по обеззараживанию жилого помещения?

– Каким образом актриса Конева может защитить свои права?

– Существует ли досудебный порядок урегулирования такого спора?

**Задача 2.** Гр-н Пореченков С. приобрел дом общей площадью 100 м2 в садоводческом товариществе на участке в 12 соток. Дом он перестроил, при­строив две утепленные веранды, оборудованные для проживания, и откры­тую террасу. При этом дом с одной стороны оказался в 1 м от границы с дру­гим участком. По окончании строительства гр-н Пореченков С. подал в мест­ную администрацию поселка заявление о совершенных им действиях. При этом он сослался на ст. 6 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной по­литики», дающей право как собственнику на совершение этих действий. Од­нако представитель местной администрации поселка пояснил, что жилой дом, перестроенный Пореченковым без разрешения местной администрации поселка, является самовольной постройкой и нарушает права и законные ин­тересы других граждан, поскольку в соответствии со Строительными норма­ми и правилами «Планировка и застройка территорий садоводческих объе­динений граждан», стена жилого дома не может приближаться к границам земельного участка ближе чем на 3 м.

– Совершенное Пореченковым действие является самовольной построй­кой или квалифицируется по-другому?

– Какие документы гр-н Пореченков должен был подать до начала строительства?

– Узаконит ли местная администрация возведенное строение, если сосед даст письменное согласие на его постройку?

– Какие меры ответственности могут быть приняты к гр-ну Пореченко-ву?

**Задача 3.** Жильцы дома № 8 по улице Войнова обратились с совмест­ным заявлением в местную администрацию района с просьбой переселились

их в другие жилые помещения, поскольку их дом находится в аварийном со­стоянии. Несмотря на то что он был построен только в 1988 г., из-за нару­шенной технологии стыковки плит, в период дождей и оттепели в квартиры попадает влага. Во всех помещениях, имеющих внешние стены, влажность составляет выше 95 % и стены покрыты плесенью. В ответе, полученном на заявление, разъяснялось, что вопрос о предоставлении нового жилья может быть решен только после признания дома, в котором проживают заявители, непригодным для постоянного проживания.

– Правилен ли был ответ местной администрации на заявление жиль­цов?

– Что может послужить основанием для признания данного дома непри­годным для постоянного проживания?

– Кто и на основании каких документов должен создать межве­домственную жилищную комиссию для обследования дома, в котором про­живают заявители?

– Какой документ должен быть составлен межведомственной жилищ­ной комиссией в случае признания жилого дома, в котором проживают зая­вители, непригодным для постоянного проживания?

– Какой документ будет являться основанием для вынесения решения местной администрацией о непригодности для постоянного проживания жи­лого дома, о котором идет речь?

– Кому должна быть направлена копия документа?

– Когда возникнет право на получение нового жилья у заявителей? За­висит ли размер предоставляемых жилых помещений от того, собственники они или занимают жилые помещения по договору социального найма?

**Задача 4**. Гр-н Анисимов – собственник 4-комнатной квартиры, а гр-н Вдовиченко – собственник 1-комнатной квартиры. На текущий ремонт подъезда Анисимову необходимо сдать 400 руб., а Вдовиченко – 100 руб. Анисимов отказывается от сдачи денег.

– Правомерно ли распределение затрат на оплату ремонта подъезда ме­жду жильцами?

– Изменится ли ситуация, если у гр-на Анисимова помещение находит­ся не на праве собственности?

**Задача 5.** Муниципальный жилищный фонд предоставил гр-ну Антоно­ву, который был признан малоимущим, квартиру по договору социального найма. Впоследствии гр-н Антонов самостоятельно осуществил в этой квар­тире перепланировку, а орган, осуществляющий согласование по переуст­ройству и (или) перепланировке, обязал его привести данное жилое помеще­ние в первоначальное состояние. Гр-н Антонов отказался это сделать, моти­вируя тем, что он только наниматель жилого помещения и, если нужно, пусть это делает наймодатель. К тому же денег на повторный ремонт (переплани­ровку) нет, а договор социального найма с ним расторгнуть не могут, так как гр-н Антонов признан малоимущим.

Какие меры можно применить в отношении гр-на Антонова, совер­шившего самовольную перепланировку?

– Возможно ли в данном случае расторгнуть договор социального най­ма?

Тема 4. **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Общая характеристика оснований возникновения права собст­венности на жилое помещение.

2. Субъекты и содержание права собственности на жилое помещение. Квартирная плата.

3. Жилищные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, их юридическая природа.

4. Защита интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения.

5. Право общей собственности на жилое помещение: понятие, виды, основания возникновения. Права и обязанности сособственников.

6. Способы защиты права собственности и других вещных прав на жи­лое помещение.

7. Понятие приватизации. Приватизация жилья как правовая категория. Законодательство о приватизации жилья. Принципы приватизации жилых помещений, их юридическое и практическое значение.

8. Договор о бесплатной передаче в собственность: понятие, юри­дическая природа, стороны, содержание. Условия и порядок заключения до­говора. Последствия признания договора недействительным.

9. Порядок приватизации служебных жилых помещений и комму­нальных квартир. Жилые помещения, которые не подлежат приватизации.

10. Приватизация жилых помещений, в которых проживают исклю­чительно несовершеннолетние.

11. Отказ в приватизации жилого помещения, порядок его обжало­вания.

12. Расторжение договора о бесплатной передаче: порядок и юриди­ческое значение.

13. Понятие и виды гражданско-правовых сделок с жилыми поме­щениями. Условия действительности таких сделок.

14. Договор купли-продажи жилого помещения: понятие, стороны, форма, способ заключения, существенные условия и порядок передачи жило­го помещения покупателю. Ответственность сторон за нарушение обяза­тельств по договору.

15. Договор мены в жилищной сфере: понятие, стороны, форма.

16. Договор дарения жилого помещения: понятие, виды, стороны, фор­ма. Последствия отказа от исполнения договора. Ответственность сторон.

17. Пожертвование жилого помещения: понятие, стороны, сущест­венные условия, отмена договора и ее последствия.

18. Рентный договор в жилищной сфере: понятие, виды стороны. По­стоянная и пожизненная рента. Условия выкупа ренты.

19. Пожизненное содержание с иждивением: понятие, существенные условия, прекращение.

20. Безвозмездное пользование жилым помещением: понятие, стороны, распределение рисков и ответственность по договору. Прекращение договора и его последствия.

21. Наследование жилых помещений. Особенности наследования не­движимости, находящейся в совместной собственности. Раздел жилого по­мещения между наследниками.

**Практическое задание**

Составьте проект договора пожизненного содержания с иждивением.

**Задачи**

**Задача 1.** В январе 2003 г. женился на гр-ке Кузьминой С. После заклю­чения брака, гр-н Тверской С. зарегистрировал жену по месту постоянного проживания в своей квартире, которой пользовался на основании договора социального найма. В 2006 г. он приватизировал квартиру на себя, при этом жена отказалась от участия в приватизации, несмотря на то, что в приватиза­ции никогда не участвовала и обладала равным с мужем правом на нее. В ав­густе 2008 г. брак между супругами был расторгнут. Гр-н Тверской С. потре­бовал освободить жилое помещение, ссылаясь на ст. 31 Жилищного кодекса РФ 2005 г.

– Применимы ли к отношениям супругов нормы Жилищного кодекса РФ, или необходимо руководствоваться нормами ЖК РСФСР?

– Обладала ли гр-ка Кузьмина С. равным правом с супругом на жилое помещение в момент приватизации? На основании какого нормативно-правового акта, и какой вывод можно сделать?

– Какую оговорку содержит Закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ, ограничивающую применение ч. 4 ст. 31 ЖК РФ к бывшим чле­нам семьи собственника?

– Если бы у супругов был ребенок, то с какого момента он перестанет быть членом семьи собственника жилого помещения?

– Имеет ли значение факт рождения ребенка до или после момента при­ватизации?

**Задача 2.** Гр-н Смирнов Н. заключил договор пожизненного содержа­ния с иждивением со своей одинокой тетей 75 лет. По условиям договора он обязался выплачивать ежемесячно 5 000 руб., покупать продукты на 2000 руб. и осуществлять уход за теткой, заключающийся в уборке квартиры

и покупке необходимых лекарств независимо от их суммы по рецептам вра­ча. Зная, что тетя обладает сложным характером, он вел дневник посещений, куда аккуратно вносил все оказанные услуги, подтвержденные подписью те­ти. Через три года соседка уговорила одинокую женщину обратиться в суд для признания договора недействительным с целью в дальнейшем заключить такой договор с ней самой. Суд отказал в удовлетворении такого заявления, посчитав, что гр-н Смирнов Н. добросовестно выполнял все взятые на себя обязательства. Гр-н Смирнов Н. обиделся и потребовал от тети внесения по­ловины стоимости квартплаты и услуг по техническому обслуживанию дома.

– Кто является собственником спорного жилого помещения?

– У кого возникает обязанность оплачивать квартплату?

– Правомерно ли требование гр-на Смирнова Н.?

**Задача 3.** Семья гр-ки Поревой Э. решила приобрести жилое помеще­ние. Риэлтерская контора, в которую они обратились, подобрала для них ва­риант. В период подготовки регистрации сделки выяснилось, что не предпо­лагается заверять данную сделку у нотариуса. Поскольку Элеонора настаива­ла, ей сообщили, что госпошлину в этом случае ей придется оплачивать са­мой. При заключении сделки у нотариуса выяснилось, что совершеннолетние дети продавца квартиры сняты с регистрации по месту постоянного прожи­вания в указанной квартире, с указанием, что переезжают на новое место жи­тельства своих родителей, но не поставлены на учет в другом месте, по­скольку новый дом только начал строиться. Нотариус посоветовал не заклю­чать сделку до тех пор, пока все лица, имевшие право пользования приобре­таемой квартирой, не зарегистрируются по месту постоянного проживания в другом месте.

– Было ли необходимо оформлять договор купли-продажи у нотариуса?

– Имеет ли практическое значение совет нотариуса?

– Кто из участников договора должен уплатить госпошлину?

**Задача 4.** Гр-н Мишин имел на праве собственности жилой дом. За ме­сяц до получения решения об изъятии его земельного участка для муници­пальных нужд он произвел в доме капитальный ремонт. При определении выкупной цены жилого помещения в нее была включена только рыночная стоимость, а затраты и убытки, произведенные в связи с капитальным ремон­том, были возложены на собственника.

– Правомерно ли решение органов местного самоуправления?

**Задача 5.** В приватизированной квартире, принадлежащей гр-ке Пановой Л. К., никто не зарегистрирован.

– Можно ли гр-ке Пановой Л. К. зарегистрировать в своей квартире свою знакомую? Какие это повлечет последствия?

Тема 5. **СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Понятие и виды договоров найма жилого помещения, порядок их за­ключения и соотношение с ордером. Типовой договор социального найма.

2. Понятие и стороны договора социального найма жилого помещения. Права и обязанности сторон. Права и обязанности членов семьи нанимателя.

3. Понятие, содержание, стороны договора коммерческого найма жи­лого помещения, его отличие от договора аренды и договора социального найма.

4. Предмет договора социального найма. Требования, которым должно удовлетворять предоставляемое жилое помещение.

5. Квартирная плата: размер, льготы, сроки внесения и последствия просрочки.

6. Право пользования жилым помещением и право на жилую площадь: понятие, содержание, юридическая природа и назначение.

7. Правила пользования жилыми помещениями.

8. Договор поднайма жилого помещения: понятие, порядок и ус­ловия заключения. Предмет и срок договора поднайма. Содержание права пользования жилым помещением, принадлежащего поднанимателю. Ответ­ственность поднанимателя.

9. Временные жильцы: порядок и условия вселения и выселения из за­нимаемого жилого помещения.

10. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующим. Бро­нирование жилых помещений.

11. Изменение договора социального найма: понятие, значение, ви­ды.

12. Раздел жилого помещения: понятие, условия, порядок. Заключение одного договора вместо нескольких. Замена нанимателя одним из членов его семьи.

13. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Изменение в субъектном составе жилищного правоотношения. Увеличение жилого поме­щения. Замена наймодателя.

14. Основания прекращения договора социального найма жилого по­мещения, их классификация.

15. Прекращение договора социального найма при отсутствии прину­ждения: по желанию нанимателя; в связи с гибелью предмета найма или смертью нанимателя; в результате приватизации.

16. Расторжение договора социального найма по требованию най-модателя и выселение нанимателя и членов его семьи. Гарантии жилищных прав и интересов граждан при расторжении договора социального найма.

17. Выселение с предоставлением благоустроенного жилого помеще­ния. Выселение с предоставлением другого жилого помещения. Выселение без предоставления жилого помещения.

18. Договор обмена жилыми помещениями: понятие и сущность. Соци­альная ценность института обмена.

19. Стороны в договоре обмена жилыми помещениями, их класси­фикация. Отличие от договора мены.

20. Требования к предмету договора обмена жилыми помещениями. Частичный обмен. Междугородний и межгосударственный обмен.

21. Условия заключения договора обмена жилыми помещениями. При­нудительный обмен.

22. Оформление договора обмена. Документы, необходимые для за­ключения договора. Органы, оформляющие обмен. Срок действия обменных ордеров.

23. Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допус­кается. Запрет и приостановление обмена.

24. Признание договора обмена жилыми помещениями недействитель­ным и его последствия.

**Практическое задание**

1. Дайте (со ссылкой на нормы законов) перечень прав нанимателя по договору социального найма жилого помещения.

2. Составьте проект договора найма 3-комнатного жилого дома ме­жду акционерным обществом «Союз» и гражданином Юрьевым, отразив в нем достаточно полно права и обязанности и ответственность сторон (то, что сочтете необходимым).

**Задачи**

**Задача 1.** Житель небольшого городка в Н-ской области обратился в местную администрацию с просьбой предоставить жилое помещение по до­говору социального найма взамен имеющегося, слишком маленького по раз­мерам (8 м2 жилой площади на 1 чел.) Кроме того, жилое помещение нахо­дится в коммунальной квартире. Администрация отказала, указав, что граж­данин и члены его семьи занимают жилое помещение по размерам больше учетной нормы, составляющей в Н-ской области 6 м2 жилой площади на 1 чел. Тот факт, что лица проживают в коммунальной квартире, значения не имеет.

– Чем отличается учетная норма площади жилья от нормы предоставле­ния жилого помещения?

– Правомерен ли отказ администрации в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий?

– Как изменилось бы решение задачи, если бы гражданин проживал в Москве, учитывая тот факт, что он проживает в коммунальной квартире?

– Если бы размер занимаемого жилого помещения был меньше учетной нормы, явилось бы это достаточным основанием для постановки граждан на учет для улучшения жилищных условий?

**Задача 2.** Семья Кузнецовых из 4 чел. в установленном порядке была признана нуждающейся в улучшении жилищных условий. В мае 2005 г. у от­ца Ирины Кузнецовой умерла супруга и он, будучи инвалидом 1-й группы по зрению и, нуждаясь в постороннем уходе, переехал жить к дочери и зятю, продав свой дом в деревне. Зарегистрировать отца по месту их проживания семья смогла только после того, как в судебном порядке он был признан ли­цом, находящимся на иждивении. После этого администрация города сняла Кузнецовых с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, по­скольку один из членов их семьи добровольно ухудшил имеющиеся у него жилищные условия.

– Правомерно ли решение администрации?

– Какие последствия закон предусматривает для лиц, добровольно ухудшивших свои жилищные условия?

– Должна ли быть признана малоимущей семья, стоящая на учете с 1998 г., после появления в ней в июле 2005 г. нового члена располагающего некоей суммой денег от продажи дома?

**Задача 3.** Лыкарева М. В. проживала в 2-комнатной квартире со своим душевнобольным недееспособным сыном Лыкаревым С. В связи с заболева­нием сахарным диабетом, она стала инвалидом 1-й группы и перестала выхо­дить из дому. В доме стал распоряжаться ее нездоровый сын. В результате они в течение полугода 8 раз залили соседей и один раз устроили пожар на балконе, который соседям с трудом удалось погасить с другого балкона. Со­седи обратились к юристу с целью выселения невыносимых соседей, сооб­щив ему, что помимо прочего, по их сведениям мать и сын в течение 10 мес. не оплачивают квартиру.

– Какие разъяснения даст юрист?

– У кого возникает право выселения граждан в связи с неоплатой жило­го помещения?

– Каковы основания выселения граждан без предоставления другого жилого помещения?

– Каковы особенности данного дела с учетом того, что Лыкарев С. явля­ется недееспособным, а Лыкарева М. В. его опекуном?

**Задача 4.** Гр-н Колосов произвел обмен 3-комнатной квартиры разме­ром 39 м2 на 2-комнатную квартиру размером 27 м2, которую занимал нани­матель гр-н Григорьев с семьей. Спустя некоторое время гр-н Колосов обра­тился в суд с иском о признании договора обмена недействительным, ссыла­ясь на то, что в квартире, полученной по договору, не утеплен потолок, вследствие чего он промерзает и дает течь. Суд признал договор обмена не­действительным.

– Правильно ли решено дело судом?

– Что такое «заблуждение, имеющее существенное значение» и имеется ли оно в данном случае?

– Что должен предпринять суд для выяснения вопроса о техническом

состоянии спорной квартиры?

– Составьте исковое заявление о признании обмена жилыми по­мещениями недействительным.

**Задача 5**. Гр-н Федоров с женой и сыном проживал в 3-комнатной квар­тире площадью 40 м2. В связи с возникшими конфликтами между членами семьи гр-н Федоров обратился в суд с просьбой выделить ему изо­лированную комнату площадью 10 м2.

– Удовлетворит ли суд требование Федорова?

– В каких случаях по ЖК РФ возможно изменение договора найма жи­лого помещения?

**Задача 6.** Гр-ке Германии С. по договору социального найма было пре­доставлено жилое помещение из муниципального жилищного фонда. Прожив в данном жилом помещении больше года, она осуществила в нем переплани­ровку и сдала жилое помещение в поднаем.

– Какие нормы ЖК РФ были нарушены?

**Задача 7.** Занимающий комнату в коммунальной квартире Телегин систематически пьянствовал, устраивал дебоши, не участвовал в уборке мест общего пользования. Соседи по квартире, а также жильцы нескольких других квартир, которые Телегин залил водой, предъявили к нему иск о выселении за невозможностью совместного проживания. В ходе рассмотрения дела ист­цы изменили свои исковые требования и согласились на обмен Телегиным занимаемой им комнаты. Телегин представил суду вариант обмена. Однако в дело вступили жильцы квартиры, в которую Телегин должен въехать по об­мену. Они заявили, что категорически возражают против вселения в их квар­тиру «пьяницы и дебошира, от которого другие хотят избавиться».

– Решите дело.

**Задача 8.** Между соседями в коммунальной квартире сложились крайне напряженные отношения. На почве распределения обязанностей по уборке мест общего пользования постоянно возникали ссоры. Кроме того, гр-ка Кор­чагина, преподаватель музыкальной школы, готовилась к занятиям на дому, чем крайне раздражала остальных жильцов. Чтобы разрешить возникший конфликт, семья Ивановых предложила произвести обмен и разъехаться. Петровы на обмен согласны, однако одинокая Корчагина заявила, что ее вполне устраивает занимаемая комната и она из нее никуда не поедет. Ива­новы и Петровы предъявили иск к Корчагиной о принудительном обмене квартиры, в том числе комнаты ответчицы. Корчагина, возражая против ис­ка, указывала на то, что она правил совместного проживания в квартире не нарушала и в конфликтах Ивановых и Петровых не участвовала. То, что она играет на скрипке, относится к ее профессиональным занятиям и основанием для ее переселения на другую площадь служить не может.

– Решите дело.

**Задача 9.** Жена разведена с мужем 6 лет, проживает в квартире муни­ципального жилищного фонда, основным квартиросъемщиком является муж.

– Можно ли выселить мужа, если все 6 лет он не платит за квартиру и 6 лет там не живет?

Тема 6. **КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Специфика понятия договора коммерческого найма жилого помеще­ния.

2. Срок действия договора коммерческого найма.

3. Общие и отличительные черты договора коммерческого найма и до­говора социального найма жилого помещения.

4. Законодательное регулирование договора коммерческого найма.

**Практическое задание**

1. Составьте проект договора коммерческого найма жилого помещения.

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

**Задачи**

**Задача 1.** С пенсионеркой Хомяковой, 85 лет, проживала ее племянница Анастасия, 25 лет, прописанная по адресу своих родителей в другом городе. Хомякова умерла, и к Анастасии был предъявлен иск о выселении как к лицу, не являющемуся членом семьи умершей Хомяковой. Анастасия на суде дока­зывала, что хотя она за квартиру не платила, но проживала с Хомяковой в те­чение 10 лет, поэтому ее (Анастасию) нельзя считать ни поднанимателем, ни временным жильцом, и выселению она не подлежит.

– Подлежит ли выселению из квартиры умершей Хомяковой ее племян­ница Анастасия?

– Повлияет ли на решение суда то обстоятельство, что Анастасия про­писана по адресу своих родителей в другом городе?

– Какое решение должен принять суд?

**Задача 2.** Гр-н Савельев имел в собственности приватизированную комнату в 4-комнатной коммунальной квартире. Имея другую жилую пло­щадь и проживая там постоянно, Савельев решил комнату сдать через риел­торскую фирму внаем или в аренду. Соседи по квартире, узнав об этом, стали возражать, считая, что для заключения любых сделок в отношении комнаты в коммунальной квартире необходимо их согласие, так как иначе будут задеты их интересы. Савельев же доказывал, что в соответствии со ст. 209 ГК РФ.

собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, следовательно, он может заключить любую сделку, не спрашивая чьего–либо согласия.

– Может ли Савельев сдать свою квартиру в аренду или внаем?

– Нужно ли ему для этого согласие соседей?

– Насколько широки полномочия собственника по распоряжению своим имуществом?

ема 7. **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Служебные жилые помещения: понятие, правовой режим, порядок предоставления. Выселение из служебных жилых помещений.

2. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

3. Общежития: понятие, порядок предоставления и выселения.

4. Дома маневренного фонда: понятие и порядок предоставления жилых помещений в таких домах.

5. Правовой режим жилых помещений в специализированных домах для граждан, наименее социально защищенных: домах-интернатах для инва­лидов, ветеранов, одиноких престарелых; гостиницах-приютах; жилых домах органов социальной защиты и домах иного специального назначения.

6. Фонд жилья для временного поселения беженцев и вынужденных пе­реселенцев: порядок создания и правовой режим.

**Практическое задание**

Составьте блок-схему видов специализированного фонда, укажите их специфические черты.

**Задачи**

**Задача 1.** Гр-ка Аристова О. Ж. до замужества жила в общежитии, пре­доставленном организацией, в которой она работала. После замужества гр-ка Аристова переехала к мужу в 2-комнатную квартиру и оставила по его прось­бе место работы. При заключении брака супруги составили брачный договор, в котором указали, что квартира мужа разделу не подлежит и в случае рас­торжения брака останется в его собственности.

– Где будет проживать Аристова в случае расторжения брака?

– Будет ли сохранено за ней право пользования жилым помещением в общежитии?

**Задача 2.** Семья Орловых проживала в квартире, предоставленной им по договору социального найма. Наймодатель сообщил, что в доме, в кото­ром они проживают, и в квартире вскоре будет осуществлен капитальный

ремонт, поэтому Орловым необходимо на время ремонта выехать из кварти­ры. При этом наймодатель предложил Орловым жилое помещение меньшей площади и неблагоустроенное.

– Правомерны ли действия наймодателя?

**Задача 3.** Военнослужащему (по контракту) Петрову Д. Н., 1978 г. р., в 2000 г. было предоставлено жилое помещение, относящееся к специали­зированному жилищному фонду. Совместно с ним проживали: его жена Пет­рова В. Т. и его несовершеннолетний сын Петров П. Д., 1997 г. р. Гр-н Пет­ров Д. Н. 3 марта 2005 г. погиб при исполнении служебных обязанно­стей. 25 марта 2005 г. руководство воинской части обратилось к гр-ке Пет­ровой В. Т. с требованием о выселении из занимаемого жилого помещения, без предоставления другого жилого помещения.

– Правомерны ли требования руководства военной части?

Тема 8. **ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ**

**КООПЕРАТИВЫ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Жилищная кооперация, ее роль в решении жилищной проблемы. По­нятие ЖК и ЖСК. Правовое регулирование отношений по организации и деятельности потребительских кооперативов гражданским законодатель­ством.

2. Основные этапы создания ЖСК: организационное собрание, выдел земельного участка, учредительное собрание, регистрация. Заключение до­говора подряда на строительство или капитальный ремонт (реконструкцию) многоквартирного жилого дома.

3. Порядок организации ЖК. Покупка многоквартирного жилого дома. Сходство и различие в организации и деятельности ЖК и ЖСК.

4. Требования к учредительным документам ЖК и ЖСК и их реги­страция. Органы управления ЖК и ЖСК, их полномочия.

5. Условия приема граждан в ЖК и ЖСК, порядок предоставления жи­лого помещения и его заселения.

6. Членство в кооперативе. Права члена-пайщика ЖСК на квартиру. Жилищные права членов семьи пайщика кооператива. Права юридического лица – члена кооператива.

7. Права бывшего супруга пайщика и его наследников на раздел пая и квартиры.

8. Фактический состав, необходимый для возникновения права соб­ственности на квартиру в домах ЖК и ЖСК. Момент возникновения права собственности.

9. Имущественная ответственность членов кооператива.

10. Условия, порядок и последствия исключения гражданина из коопе­ратива.

**Практическое задание**

1. Составьте таблицу видов жилищных кооперативов, с указанием их общих и отличительных черт.

2. Создайте проект устава жилищного кооператива.

**Задачи Задача 1.** Гр-н Сидоров получил в наследство от отца квартиру в коопе­ративном доме.

– Становится ли он автоматически членом кооператива?

**Задача 2.** Семья Смирновых из 2 чел. и семья Козловых из 6 чел. про­живали в 2-комнатных квартирах в одном доме жилищно-строительного коо­ператива. При этом Смирновы полностью выплатили пай, а Козловы нет. Не­далеко от дома должна была проходить скоростная магистраль федерального значения. В процессе строительства выяснились особенности, которые не по­зволили проложить трассу в запланированном месте, и местная администра­ция приняла непростое решение переселить жильцов и снести дом.

– Какое помещение будет предоставлено Смирновым?

– Какое помещение будет предоставлено Козловым?

**Задача 3.** Гр-н Петров И.Н. проживал в доме ЖК, но вследствие невы­платы полностью паевого взноса был исключен из него.

– Обязан ли кооператив выплатить Петрову внесенную сумму? – Если да, то в какой срок?

**Задача 4.** Гр-н Клочков П. Н., проживающий в 2-комнатной квартире в многоквартирном жилом доме, являлся членом ЖК. В связи с характером своей трудовой деятельности Клочков П. Н. часто отсутствовал, поэтому без уведомления правления ЖК он разрешил проживание в данной квартире временным жильцам, которые проживали у него более 7 мес. подряд. Сосед снизу гр-н Петров С. П. потребовал от гр-на Клочкова возместить затраты на ремонт, который был необходим вследствие его затопления. Клочков П. К. отказался возместить затраты на ремонт, обосновав это тем, что он в это вре­мя был на работе, а требование о возмещении затрат на ремонт Петров С. П. должен предъявлять к временным жильцам, которые проживали у Клочко-ва П. Н. в тот момент и по вине которых произошло затопление квартиры Петрова.

– Законно ли проживают временные жильцы у гр-на Клочкова П. И.?

– Кто должен возместить причиненный вред?

Тема 9. **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Понятие кондоминиума. Правовой режим имущества, входящего в кондоминиум. Государственная регистрация кондоминиумов.

2. Общая характеристика прав и обязанностей домовладельцев.

3. Определение долей, принадлежащих домовладельцам, в праве общей собственности на имущество кондоминиума.

4. Способы управления кондоминиумом. Критерии выбора способа управления. Порядок проведения и полномочия общего собрания домовла­дельцев.

5. Товарищество собственников жилья: понятие, организация, уч­редительные документы и порядок регистрации. Права и обязанности това­рищества.

6. Членство в товариществе. Права и обязанности членов товарищества.

7. Органы управления товариществом собственников жилья, их состав и полномочия.

8. Объединение товариществ собственников жилья, его правовой ста­тус.

9. Реорганизация и ликвидация товарищества: условия и последствия.

**Практическое задание**

Создайте блок-схему органов управления ТСЖ, определите их функции и полномочия.

**Задачи**

**Задача 1.** Товарищество собственников жилья провело общее собрание по вопросу заключения договоров на ремонт и содержание общего имущест­ва. На собрании присутствовала половина его членов. Через две недели ини­циативная группа обратилась в правление с заявлением о признании собра­ния недействительным. Обратившиеся сообщили, что до них не была доведе­ны информация о готовящемся собрании и повестка дня. Председатель прав­ления пояснил, что информация о собрании была вывешена на доске объ­явлений для всеобщего обозрения, где находилась в течение 2 мес., на что собравшиеся заявили, что поскольку дом новый, то большая часть жильцов в нем не проживает и никакой возможности ознакомиться с объявлением не имела.

– Правомочно ли состоявшееся собрание?

– Каков порядок уведомления членов ТСЖ о предстоящем общем соб­рании?

**Задача 2.** Гр-ка Власова К. Г. была членом товарищества собственни­ков жилья и уже 5-й месяц не платила членские взносы, при этом ее задол­женность составила 10 тыс. руб. На собрании ее исключили из ТСЖ. В свое оправдание гр-ка Власова К. Г. сказала, что на ее предприятии уже 6 мес.

не платят заработную плату. Она подала иск в суд, в котором просила при­знать решение собрания незаконным. – Какое решение примет суд?

**Задача 3.** В многоквартирном доме, входящем в ТСЖ, неоднократно ломался лифт. Жильцы дома обратились к председателю правления ТСЖ с просьбой о ремонте. Однако никаких мер принято не было. Тогда жильцы постановили на общем собрании поднять вопрос о несоответствии должно­сти председателя правления.

– Подлежит ли удовлетворению их заявление?

**Задача 4.** Гр-ну Петрову на праве собственности принадлежит 3-комнатная квартира в многоквартирном жилом доме. Дом входит в состав ТСЖ. Петров обратился в правление ТСЖ с заявлением о вступлении в чле­ны ТСЖ, в чем ему было отказано. Решение было обосновано тем, что коли­чество членов ТСЖ уже определено и изменить его нельзя. После отказа Петров отказался вносить плату за коммунальные услуги.

– Правомерны ли действия субъектов жилищных правоотношений?

Тема 10. **ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услу­ги.

3. Размер платы за жилое помещение.

4. Размер платы за коммунальные услуги.

5. Правила предоставления коммунальных услуг.

6. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг: специфика, про­блемы, пути реформирования.

**Практическое задание**

Составьте таблицу «Структура выплат за жилое помещение и комму­нальные платежи».

**Задачи**

**Задача 1.** Гр-ка Копылова Я., проживающая в 3-комнатной квартире, принадлежащей ей на праве собственности, собралась выехать на учебу в Англию на полгода, в связи с чем обратилась в управляющую организацию с просьбой пересчитать ей размер платы за жилое помещение.

– Какова структура платы за жилое помещение для его собственника?

– Насколько может быть уменьшена плата за жилое помещение для лиц, временно отсутствующих в занимаемых ими жилых помещениях?

**Задача 2.** Администрация Одинцовского района постановила в четыре раза увеличить стоимость услуг за содержание и ремонт жилых домов улуч­шенной планировки. Причем новые ставки распространяются только на тех жильцов, которые являются собственниками жилого помещения.

– Правомерно ли решение администрации?

– Вправе ли граждане, проживающие в жилых помещениях на праве собственности, рассчитывать на предоставление жилищных субсидий?

**Задача 3.** Гр-н Воронин купил квартиру у гр-на Алехина. Впоследствии обнаружилось, что у гр-на Алехина имеется задолженность по оплате расхо­дов на капитальный ремонт. Гр-н Воронин отказался платить ее, ссылаясь на то, что гр-н Алехин должен сам погасить свою задолженность.

– Кто обязан погасить задолженность?

**Задача 4.** Гр-ка Потехина проживала в 3-комнатной муниципальной квартире со своей внучкой Свердловой, которая работала учителем в школе. Их общий доход составлял 10 000 руб. в месяц, из которых 5 000 руб. прихо­дились на пенсию Потехиной. В связи с тем что нанимателем являлась Поте-хина, а средств на уплату квартплаты было недостаточно, она в течение по­следнего года не оплачивала квартиру и коммунальные услуги. Наймодатель направил письменное предупреждение о необходимости внести плату за квартиру Свердловой.

– На каком основании действует эксплутационная организация, предъ­являя претензии Свердловой, с которой не был заключен договор найма?

**Задача 5.** Гр-н Злобин продал свою 3-комнатную квартиру площадью 120 м2 , гр-ну Митрошину в 2007 г. Гр-н Митрошин не проверил долги за квартиру бывшего владельца квартиры. Оказалось, что в 2006 г. Злобин ни за один месяц не вносил плату за коммунальные услуги и техническое обслу­живание. Общая задолженность Митрошина составила 36 500 руб. Жилищ-но-эксплутационная организация потребовала оплатить долг за оказываемые услуги, в противном случае пообещала принять к нему меры воздействия, в том числе отказаться от выполнения договора по обслуживанию квартиры Митрошина. Митрошин наотрез отказался платить долги предыдущего соб­ственника.

– Как должна поступить жилищно-эксплуатационная организация, что­бы возвратить причитающийся ей долг?

– Является ли новый собственник правопреемником по долгам прежне­го владельца квартиры?

Тема 11. **УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Способы управления многоквартирным домом: понятие, виды, управляющие организации, сроки, порядок.

2. Договор управления многоквартирным домом: стороны, основания и порядок заключения, сроки действия. Юридическая природа такого договора.

3. Особенности управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

4. Непосредственное управление многоквартирным домом собственни­ками жилых помещений.

5. Конкурс по выбору управляющей организации многоквартирным домом.

**Практическое задание**

1. Составьте схему управления многоквартирным домом.

2. В сравнительной таблице укажите достоинства и недостатки каждого способа управления многоквартирным домом.

**Задачи**

**Задача 1.** Гр-н Тарновский М. проживает в приватизированном жилом помещении общей площадью 100 м2. На лестничной клетке расположилось еще 3 квартиры разной площади. Возле мусоропровода имеется небольшое помещение размером 1,5 м2. Тарновский М. навесил на него замок и стал хра­нить там ведра и удочки для рыбалки. На возражения жильцов он заявил, что тем самым реализовал свое право собственника имущества в многоквартир­ном доме и предлагает им сделать то же самое. Площадь его квартиры со­ставляет одну треть от площади лестничной клетки, а он занял лишь одну седьмую. Кроме того, площадка имеет неровную форму и при желании все жильцы могут организовать себе небольшие подсобные помещения.

– Является ли спорное помещение общим имуществом собственников жилых помещений в многоквартирном доме?

– Как определяется размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

– Если соседи пожелают последовать примеру Матвея, в каком порядке они могут осуществить свое решение?

– Имеют ли право соседи самостоятельно сломать замок на

двери спорного помещения?

**Задача 2.** Жильцы дома № 33 в Квартальном проезде, являющиеся соб­ственниками квартир в результате приватизации, на общем собрании решили заключить с управляющей организацией договор управления многоквартир­ным домом.

– С кем будет заключаться данный договор?

– На какой срок можно заключить такой договор?

Какие обязательные условия должен содержать такой договор?

**Задача 3.** Жильцы дома № 14 по ул. Вишневой, получив в очередной раз единый платежный документ по оплате за жилье и коммунальные услуги, с удивлением обнаружили, что их дом передан на баланс ТСЖ «Вишневое». Как выяснилось, собственники квартир в доме получали извещения о прове­дении общего собрания по доводу организации ТСЖ, однако из всего дома на собрание пришел только один житель. Впоследствии оказалось, что ТСЖ «Вишневое» состоит из 60 домов.

– Нарушены ли в данном случае положения ЖК РФ? Если да, то какие?

Тема 12. **ЖИЛИЩНОЕ СТРАХОВАНИЕ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Общие понятия и роль жилищного страхования.

2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования.

3. Развитие жилищного страхования: проблемы и способы решения.

4. Региональные особенности жилищного страхования.

5. Страхование жилых помещений в Мордовии.

**Практическое задание**

1. Составьте таблицу «Виды жилищного страхования».

2. Составьте проект страхового свидетельства, укажите те положения, которые, как вы считаете, оно должно содержать.

3. Разработайте предложения для оптимизации и совершенствования страхования жилых помещений.

Тема 13. **ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ**

**ГРАЖДАН**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Жилищные права граждан, проживающих в закрытых администра­тивно-территориальных образованиях.

2. Жилищные права военнослужащих и членов их семей. Порядок об­мена военнослужащими занимаемых ими жилых помещений, пре­доставленных Министерством обороны РФ.

3. Жилищные права и льготы лиц, работающих и проживающих в рай­онах Крайнего Севера и приравненных к ним местностям.

4. Жилищные права и льготы лиц, пострадавших от воздействия радиа­ции.

5. Жилищные права и льготы вынужденных переселенцев и беженцев из России и стран СНГ.

6. Жилищные права и льготы инвалидов войны и труда, а также при­равненных к ним лиц; многодетных и престарелых граждан.

**Практическое задание**

1. Составьте таблицу категорий граждан, обладающих специфическими правами на жилые помещения. Укажите данные права.

2. Имеют ли право на внеочередное получение жилого помещения гра­ждане, указанные в п. 1 и 2 ч. 1 ст. 13 Закона Российской Федерации от 15 мая 1991 года «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»?

**Задача**

Гр-н Поляков М. П., ветеран военной службы, проживает с супругой в закрытом военном городке в 2-комнатной квартире. Администрация военно­го городка в лице начальника административно-хозяйственного управления обратилась к нему с предложением переселиться в жилое помещение за пре­делами городка, поскольку квартира нужна для офицеров, находящихся на военной службе. Гр-н Поляков М. П. сначала согласился, однако, узнав, что новое жилое помещение в соответствии с нормой предоставления жилого помещения представляет собой 1-комнатную квартиру, отказался.

– Необходимо ли для переселения лиц из военных городков их согла­сие?

– Измениться ли решение, если гр-н Поляков М. П. работает в военном городке лифтером?

– В каком порядке происходит переселение лиц из закрытых военных городков без их согласия?

Тема 14. **ЖИЛИЩНЫЕ СПОРЫ**

**Вопросы для самостоятельного изучения**

1. Понятие, причины, виды и подведомственность жилищных споров.

2. Особенности рассмотрения и разрешения споров о выселении граж­дан из занимаемых ими жилых помещений.

3. Особенности рассмотрения и разрешения споров об обмене жилыми помещениями.

4. Особенности рассмотрения и разрешения споров между гражданами и ЖСК.

5. Споры о наследовании жилых помещений.

**Практическое задание**

1. Составьте таблицу «виды жилищных споров, рассматриваемых су­дом».

2. Составьте блок-схему «Способы защиты жилищных прав».

3. Дайте мотивированный ответ со ссылкой на нормативно-правовой акт на следующий вопрос. Подлежит ли компенсации моральный вред, при­чиненный гражданину в связи с нарушением его жилищных прав?

4. Дайте мотивированный ответ со ссылкой на нормативно-правовой акт на следующий вопрос. Можно ли оспорить в судебном порядке соглаше­ние, заключенное соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления с собственником жилого помещения, о замене изымаемого жилого помещения другим жилым помещением в случае изъятия соответствующего земельного участка для государственных или муници­пальных нужд?

**Задачи**

**Задача 1.** Семья Бугаевых занимает две смежные комнаты размером 28 м2 в коммунальной квартире. Семья состоит из супругов Бугаевых, их бывшей невестки – жены погибшего сына, и ее нового мужа. В квартире ос­вободилась комната размером 18 м2. Бывшая невестка Бугаевых обратилась в администрацию предприятия, которому принадлежит дом, с просьбой пре­доставить ей с мужем освободившуюся комнату. Администрация и профком отказались удовлетворить эту просьбу, ссылаясь на то, что, во-первых, для семьи из 4 чел. достаточно двух, хотя и смежных комнат; во-вторых, эта се­мья не состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; в-третьих, дом ведомственный, а ни бывшая невестка Бугаевых, ни ее муж на данном предприятии не работают.

– Правилен ли отказ. Если да, то куда он может быть обжалован?

**Задача 2.** Муж и жена Гришины – кандидаты наук – занимают в комму­нальной квартире комнату размером 21,8 м2. В квартире освободилась ком­ната площадью 17,7 м2. Гришины обратились в местную администрацию с заявлением о предоставлении им освободившейся комнаты, но им было отка­зано в этом со ссылкой на то, что у них окажется излишняя площадь. На ос­вободившуюся комнату был выдан ордер очереднику Добрынину, в данной квартире не проживавшему.

– Правильны ли действия местной администрации?

**Задача 3.** Супруги Касаткины обратились в суд с иском к Тарасовым, местной администрации и предприятию, которому принадлежит дом, о при­знании недействительным ордера, выданного Тарасовым на две освободив­шиеся комнаты в 3-комнатной квартире (все комнаты изолированы). Одну из них, размером 20,5 м2, занимают супруги Касаткины с дочерью. Истцы тре­бовали предоставить им две другие освободившиеся комнаты общей площа­дью 22,3 м2, одна – 12,7 м2, другая – 9,6 м2. Возражая против иска, ответчики

сослались на то, что, во-первых, Касаткины не обращались с письменным за­явлением о предоставлении им освободившейся жилой площади; во-вторых, они не состоят на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, поскольку в занимаемой ими комнате на каждого члена семьи приходится по 6,87 м2, в-третьих, в случае передачи им освободившейся жилой площади у них образуются излишки в размере 6,8 м2. – Как должно быть решено дело?

**Задача 4.** Гр-ка Пестрова И. А. обратилась в суд с иском к ЖСК «Пед-работник» и пайщику Разуваеву В. В. о предоставлении ей освободившейся квартиры в доме данного ЖСК. Она сослалась на то, что является членом этого кооператива и, нуждаясь в улучшении жилищных условий, имеет пре­имущественное право на получение освободившейся квартиры. Однако об­щее собрание членов ЖСК удовлетворило заявление пайщика Разуваева В. В., и указанная квартира предоставлена членам его семьи – сыну и невестке (сын принят в члены кооператива). Одновременно с подобным иском обра­тился гр-н Санин Н. Н. – член того же ЖСК, ссылаясь на то, что жилищные условия его семьи хуже, чем Разуваевых и Пестровых, и он раньше подал за­явление с просьбой об их улучшении. Суд в приеме заявлений Пестро-вой И. А. и Санина Н. Н. отказал по мотиву неподведомственности.

– Основателен ли отказ суда и как следует решить спор?

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ ДЛЯ ЗАКРЕПЛЕНИЯ И ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ**

*Ответьте на вопросы со ссылкой на норму закона.*

1. С мужем мы находимся в законном браке, но я прописана в другом месте. Хочу узнать, в случае несчастного случая имею ли я право на квартиру мужа?

2. Мой внук прописан у меня (бабушки) в приватизированной кварти­ре. После моей смерти кто будет наследником этой квартиры?

3. Я с сыном 9 лет занимаю две смежные комнаты (27 м2) в 3-ком-натной коммунальной квартире. Сосед стоит на учете в психоневрологиче­ском диспансере. Очередник, но от предложенных квартир отказывается, не желает размениваться. Какие права у нас? Как можно получить отдельное жилье?

4. Что нужно для того, чтобы сдать неприватизированную квартиру в аренду? Как составить договор и где официально заверить его?

5. Наша семья является очередником района (4 детей). При приватиза­ции 2-комнатной квартиры, где мы сейчас проживаем, не утратим ли мы пра­ва на получение квартиры по своей льготной очереди?

6. Я имею 2-комнатную квартиру ЖСК. В ней прописаны дочь с вну­ком и бывший зять, который прописался уже после выплаты пая. Дочь разве­лась 3 года назад, зять в квартире не живет и не выписывается. Имеет ли он какие-либо права на квартиру и можно ли его выписать без суда (а если нет, будет ли он возмещать судебные издержки)?

7. Проживаю в комнате 16,9 м2 в коммунальной квартире (еще две ком­наты, одна семья). Сын прописан и живет со мной. Ему 15 лет, учащийся тех­никума. На очередь на квартиру нас не ставят. Говорят, что у нас излишки метража, а разнополыми мы с сыном будем, когда ему исполнится 18 лет. Каково положение?

8. Прошло 7 мес., как одинокая соседка (92 года), проживающая в ком­мунальной квартире, сделала родственный обмен с внуком своей сестры, но продолжает жить в своей комнате. Можем ли мы аннулировать этот ордер или сделать обмен, так как мы стоим на квартирном учете?

9. Наша семья (5 чел.) – очередники района на улучшение жилищных условий. Можно ли, приватизировав старую квартиру, получить новую? Если да, то могут ли нам уменьшить площадь новой квартиры за счет приватизи­рованной?

10. Получила в наследство квартиру в Тюмени. Проживаю вместе с до­черью 8 лет и матерью в квартире ЖСК г. Ишима. Могу ли я, не выписав дочь, одна прописаться в унаследованной квартире или, подарив ее дочери, прописать туда одну дочь или дочь с мужем? Муж является опекуном 16-летнего ребенка-сироты и прописан с ним вдвоем в квартире ЖСК.

11. Я приватизировала свою 1-комнатную квартиру, прописана там од­на. Теперь хочу ее продать. Мой муж живет в другой квартире и может меня прописать к себе. Как в таком случае решается вопрос о моей прописке? Что и как надо сделать?

12. У деда приватизированная квартира 43 м2. С нами живут и пропи­саны дочь и внучка 13 лет. Дед – инвалид 1-й группы, участник Великой Оте­чественной войны, мне 71 год, инвалид 2-й группы, реабилитирована. Можем ли мы встать на очередь для расширения жилой площади?

13. В моей приватизированной квартире вышел из строя сливной бачок. В ЖКО мне отказали в бесплатном ремонте, хотя я исправно плачу за квар­тиру – так же, как и жильцы неприватизированных квартир. В настоящее время мы не живем в ней, хотя прописаны. Правильно ли поступает ЖКО, беря с нас квартплату?

14. В 2-комнатной квартире (28,8 м2) проживают 5 чел. Комнаты в квартире изолированные, санузел раздельный, кухня 5,2 м2. Хотим разделить лицевой счет, нам отказывают. Правильно ли это?

**ТЕСТЫ**

**Тест 1**

*Положительным результатом тестирования можно считать 70 % правильных ответов*.

1. Договор социального найма жилого помещения является:

а) реальным;

б) безвозмездным, реальным;

в) консенсуальным, взаимным, возмездным.

2. Основанием для заселения жилого помещения по договору социаль­ного найма служит:

а) договор аренды;

б) решение о предоставлении жилого помещения;

в) договор коммерческого найма.

3. Форма договора найма жилого помещения по ГК РФ:

а) письменная;

б) устная;

в) письменная с обязательной государственной регистрацией.

4. Каков срок договора социального найма:

а) бессрочный; б) 5 лет; в) 15 лет?

5. Может ли договор поднайма жилого помещения превышать срок до­говора найма:

а) нет; б) да; в) да, если есть оговорка в договоре.

6.Договор поднайма жилого помещения является: а) возмездным; б) безвозмездным.

7. При досрочном прекращении действия договора найма жилого по­мещения:

а) договор поднайма продолжает действовать;

б) договор поднайма прекращается одновременно с ним.

8. Может ли наниматель жилого помещения по договору ком­мерческого найма производить переустройство и реконструкцию жилого по­мещения:

а) да; б) нет; в) да, с согласия наймодателя.

9. Текущий ремонт жилого помещения – это обязанность:

а) наймодателя;

б) нанимателя, если иное не установлено договором;

в) управляющей организации.

10. Объектом договора найма жилого помещения может быть:

а) квартира;

б) склад;

в) жилой дом;

г) гостиничный номер;

д) часть квартиры;

е) часть жилого дома;

ж) административное помещение предприятия.

11. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть:

а) только гражданин;

б) только юридическое лицо;

в) гражданин и юридическое лицо.

12. Ответственность перед наймодателем за действия граждан, посто­янно проживающих с нанимателем, несет:

а) наниматель;

б) эти граждане;

в) наниматель и гражданин, постоянно проживающий с ним.

13. Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является:

а) обязанностью нанимателя;

б) правом нанимателя;

в) обязанностью наймодателя.

14. Допускается ли одностороннее изменение размера платы за жилое помещение:

а) да;

б) нет;

в) нет, за исключением случаев, предусмотренных законом или догово­ром.

15. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только: а) для офиса (конторы); б) проживания граждан; в) склада.