Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Шебзухова Татьяна Александровна
Должность: Директор Пятигорского института (филиал) Северо-Кавказского федерального университета
Дата подписания: 21.07.2023 12:12:40
Уникальный программный ключ:
d74ce93cd40e39275c3ba2f58486412a1c8ef96f

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по выполнению практических работ
по дисциплине
ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО
для студентов
Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль)
Гражданско-правовой

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Пятигорск, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ОПИСАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Практическое занятие 1. Тема 1. Общая характеристика жилищного права
Практическое занятие 2. Тема 2. Источники жилищного права
Практическое занятие 3. Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд
Практическое занятие 4. Тема 4. Государственная жилищная политика
Практическое занятие 5. Тема 5. Правовые основания пользования жилыми помещениями
Практическое занятие 6. Тема 6. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения
Практическое занятие 7. Тема 7. Право собственности граждан-собственников квартир в многоквартирном доме
Практическое занятие 8. Тема 8. Товарищество собственников жилья
Практическое занятие 9. Тема 9. Переход права собственности на жилые помещения
Практическое занятие 10. Тема 10. Правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования.
Практическое занятие 11. Тема 11. Правовые основания пользования жилыми помещениями
Практическое занятие 12. Тема 12. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма.
Практическое занятие 13. Тема 13. Специализированный жилищный фонд
Практическое занятие 14. Тема 14. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы
Практическое занятие 15. Тема 15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги
Практическое занятие 16. Тема 16. Обеспечение сохранности жилищного фонда. Финансовое и налоговое регулирование в жилищной сфере

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

ВВЕДЕНИЕ

Цель дисциплины «Жилищное право» - формирование в процессе изучения дисциплины комплексных знаний об основных правовых институтах жилищного права, об основах жилищной политики Российской Федерации, об основополагающих принципах жилищного законодательства, о месте жилищного права в системе российского законодательства; умений и навыков научной и практической деятельности в области правового регулирования жилищного правоотношений.

Задачи изучения дисциплины:

нормотворческая деятельность:

— участие в подготовке нормативно-правовых актов;

правоприменительная деятельность:

— обоснование и принятие в пределах должностных обязанностей решений, а также совершение действий, связанных с реализацией правовых норм;

— составление юридических документов;

правоохранительная деятельность:

— обеспечение законности, правопорядка, безопасности личности, общества и государства;

— охрана общественного порядка;

— предупреждение, пресечение, выявление, раскрытие и расследование правонарушений;

— защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности;

экспертно-консультационная деятельность:

— консультирование по вопросам права;

— осуществление правовой экспертизы документов;

педагогическая деятельность:

— преподавание правовых дисциплин;

— осуществление правового воспитания.

Дисциплина «Жилищное право» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений направления подготовки бакалавра 40.03.01 Юриспруденция. Ее освоение происходит в 6 семестре.

Основное назначение практических занятий – закрепление полученных студентами теоретических знаний в области жилищного права.

ОПИСАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Раздел 1. Общая часть

Практическое занятие 1. Тема 1. Общая характеристика жилищного права

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа функций, предмета жилищного права.

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- круг общественных отношений, регулируемых жилищным правом;
- основные методы регулирования жилищных правоотношений;
- основания систематизации норм жилищного законодательства;
- принципы жилищного права;

уметь:

- различать жилищные правоотношения;
- ориентироваться в системе жилищного законодательства;
- применять нормы жилищного законодательства;
- различать основания возникновения жилищных прав;
- распознавать случаи нарушения жилищных прав.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: [illegible]
Действителен: [illegible]

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении понятия, функций, предмета жилищного права.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

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

- диспозитивный метод (гражданское право);
- императивный метод (административное право).

Жилищное право как наука представляет собой систему взглядов, идей, теорий по поводу закономерностей соответствующих правоотношений, действующих правовых норм и практики, а также тенденций их развития

2. Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений. Принципы права пронизывают все отрасли права, однако в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте их действие проявляется по-своему.

Проблема принципов жилищного права подробно исследовалась такими учеными, как Г.А. Свердлык, И.Б. Марткович, П.И. Седугин, В.Д. Комаров, высказавшими разные точки зрения на то, какие принципы для жилищного права базовые (основные). В жилищном праве проявляется действие принципов нескольких отраслей права. Например, в сфере жилищных отношений пользования жилыми помещениями на основе договора найма регулирование осуществляется по принципам, свойственным гражданскому праву и, следовательно, проявляется гражданско-правовой метод регулирования. Итак, основными принципами жилищного права являются:

1) Принцип недопустимости произвольного лишения жилища - важнейший принцип жилищного права, имеющий большое значение для реализации стабильного, устойчивого права пользования жилищем. Его можно рассматривать как одно из основных проявлений общего принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела.

2) Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др.

3) Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции) предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище и направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользоваться им без нарушения или ущемления этого права. В Конституции определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Запрещение проникновения в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан, что образует состав преступления (ст. 139 УК РФ), но и иные формы получения сведений о том, что происходит в жилище.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

4) Принцип демократического, гуманистического отношения к гражданам - нанимателям и собственникам жилых помещений, имеющий огромное значение для регулирования жилищных отношений в России.
5) Принцип цивилизованного использования жилых помещений. Проявление этого принципа, особенно в последние годы, можно проиллюстрировать следующими примерами:
- жилищное законодательство предоставляет гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельную квартиру на семью;
- вместо ранее действовавшего правила о принудительном изъятии у нанимателя излишней жилой площади и передаче ее другому нанимателю установлено новое правило: наниматель сам может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размера;
- отменены ранее действовавшие многочисленные ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов.
6) Принцип неприкосновенности собственности, имеющий большое значение для жилищно-правового регулирования; он вытекает из положений статьи 35 Конституции России о том, что "никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения".
7) Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением, за исключением действий нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

3. Вопрос о месте жилищного права в системе российского права является дискуссионным уже в течение нескольких десятилетий. Выделяют основные группы суждений, относящих жилищное право:

- к институту гражданского права;
- подотрасли гражданского права;
- комплексной отрасли права.

Отношение жилищного права к комплексной отрасли права основывается на том, что жилищные отношения регулируются нормами административно-правового института распределения жилья, гражданско-правового института договора найма жилого помещения, кооперативно-правового института по обеспечению жилой площадью в домах жилищно-строительных кооперативов. Эту позицию поддерживают многие ученые-юристы. Таким образом, вышеизложенное позволяет сделать следующий вывод: жилищное право представляет собой комплексную отрасль права, объединяющую нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.

Вопросы и задания:

1. Определите место жилищного права в национальной правовой системе. В чем особенность данной отрасли права?
2. Дайте характеристику кругу отношений, составляющих предмет регулирования жилищного права. В чем состоит отличие жилищного и гражданского права по предмету правового регулирования?
3. Назовите известные вам основания систематизации жилищного права. Каким образом происходит систематизация жилищного права по виду регулируемых отношений?
4. Назовите основные способы регулирования жилищных правоотношений. Какие методы правового регулирования применяются для регулирования жилищных правоотношений?
5. Какие отраслевые принципы жилищного права вам известны? Охарактеризуйте названные принципы.
6. Раскройте содержание принципа "неприкосновенность жилища". В каком порядке могут быть выселены граждане, незаконно занимающие жилое помещение?

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]3E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

7. В чем состоят особенности защиты нарушенных жилищных прав? Назовите основные способы защиты жилищных прав и дайте их характеристику.

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М.: Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 2. Тема 2. Источники жилищного права

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа источников жилищного права.

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- понятие и классификацию источников жилищного права;
- жилищное законодательство и механизмы функционирования межотраслевых институтов;
- состав жилищного законодательства;
- действие жилищного законодательства по аналогии, во времени, в пространстве и по кругу лиц;

уметь:

- ориентироваться в современных источниках жилищного права, уметь определять их взаимосвязь;
- оперировать источниками жилищного права в процессе правоприменительной деятельности;
- определять сферу правового регулирования различными источниками жилищного права;
- определять действие законодательного акта в определенный промежуток времени;
- разграничивать компетенцию государственных и муниципальных органов в регулировании жилищных отношений;

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]60000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении понятия и классификации источников жилищного права, их действия во времени, в пространстве и по кругу лиц.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Систему жилищного законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (источники жилищного права).

Источники жилищного права подразделяются на три основные группы:

- федеральные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации;
- нормативные акты органов местного самоуправления.

В то же время основы регулирования жилищных отношений заложены в Конституции Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации является правовой основой развития всего российского законодательства, в том числе жилищного законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, должны полностью соответствовать положениям Конституции Российской Федерации.

2. ЖК РФ установил следующие правила действия жилищного законодательства во времени (ст. 7):

- акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие (принцип немедленного действия закона);
- действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом (принцип обратной силы). Так, например, обратная сила придана нормам разд. VIII ЖК РФ "Управление многоквартирными домами", поскольку они распространяются на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст. 9 Вводного закона);
- в жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Указанное правило касается длящихся отношений, когда права и обязанности возникают после возникновения самого правоотношения;
- акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (принцип pacta sunt servanda, означающий, что договоры должны исполняться, несмотря на изменившиеся обстоятельства, аналогичное правило содержится в ст. 422 ГК РФ). Примером действия данного принципа является ст. 9 Вводного закона, согласно которой действие норм разд. VIII ЖК РФ "Управление многоквартирными домами" распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Несмотря на то, что ЖК РФ не устанавливает специальных правил относительно действия жилищного законодательства в пространстве, действует общий принцип, согласно которому оно распространяется на всю территорию Российской Федерации (федеральное законодательство) или территорию субъекта Российской Федерации (жилищное законодательство субъекта Российской Федерации). Однако подчас даже федеральное жилищное законодательство ограничивает пространственные пределы действия закона (например, оно распространяется на районы Крайнего Севера и др.).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Действие жилищного законодательства по кругу лиц означает его ограниченное действие только в отношении отдельных категорий граждан: военнослужащих, "чернобыльцев", инвалидов, беженцев, вынужденных переселенцев и т.д., которым соответствующими законодательными и иными нормативными правовым актами предусматриваются различные виды социальных гарантий в форме различного рода льгот и компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг.

3. Жилищное законодательство, являясь комплексным законодательством, включает нормы нескольких отраслей права и их структурных образований (подотраслей и правовых институтов), которые регулируют различные по своему видовому содержанию общественные отношения, составляющие относительно самостоятельную сферу жилищных отношений. Предметом регулирования комплексных отраслей законодательства в отличие от отраслей права является не вид, а сфера общественных отношений, объединяющая различные их виды. Будучи предметом регулирования норм нескольких отраслей права, они вместе с тем обладают определенным единством, обусловленным общностью целей и задач человеческой деятельности, например, в сфере жилищного обеспечения граждан. Единство и взаимопроникновение отраслевых групп общественных отношений определяют общность и взаимосвязь регулирующих их норм права.

Между актами жилищного законодательства существует следующая иерархия с точки зрения их юридической силы:

- общепризнанные принципы и нормы международного права;
- международные договоры;
- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- иные федеральные законы в жилищной сфере;
- федеральные подзаконные правовые акты;
- нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации;
- нормативные правовые акты муниципальных образований.

Вопросы и задания:

1. На какие группы можно разделить источники жилищного права в соответствии с иерархией их применения?
2. Определите роль, место и значение ЖК РФ в системе источников жилищного законодательства.
3. Дайте правовую характеристику нормативным актам жилищного законодательства, принимаемым субъектами РФ, в сопоставительном анализе с актами жилищного законодательства иных уровней регулирования.
4. Назовите жилищные правоотношения, которые регулируются актами органов местного самоуправления.
5. Поясните, каким образом в жилищном законодательстве проявляется действие принципа "Закон обратной силы не имеет"? Приведите примеры.
6. Назовите основные международные акты в сфере жилищных правоотношений, участницей которых является РФ. Как действие указанных международных актов соотносится с национальным жилищным законодательством?
7. В каких случаях возможно применение аналогии закона при регулировании жилищных правоотношений?
8. Каким образом восполняются пробелы правового регулирования жилищных отношений посредством применения аналогии права?
9. Задание (письменно). Составьте схему в виде иерархической лестницы «Источники жилищного права».

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 3. Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа понятия и видов объектов жилищных прав, состав и структуру жилищного фонда, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое; переустройство и перепланировка жилого помещения; государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- понятие жилого помещения, его конституирующие признаки;
- виды жилых помещений;

уметь:

- определять признаки, позволяющие признать жилое помещение непригодным для проживания;
- определять пределы использования жилого помещения;

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении понятия и видов объектов жилищных прав, понятия и признаков жилого/нежилого помещения, состава и структуры жилищного фонда, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое; переустройство и перепланировка жилого помещения; государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Объекты жилищных прав - жилые помещения. Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К ним относятся жилые дома и их части, квартиры и их части, комнаты.

2. Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Согласно части 2 статьи 19 ЖК РФ, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

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

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

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

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

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

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

3. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ). Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. Жилищный кодекс не устанавливает оснований для перевода помещений из жилых в нежилые и наоборот.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, только если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Согласно статье 25 ЖК РФ, переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство (переоборудование) жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит вместо газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других приборов нового поколения.

Перепланировка жилого помещения - это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:
- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

5. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами РФ (ст. 20 ЖК).

В настоящее время государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляют органы государственной жилищной инспекции. Органы государственной жилищной инспекции осуществляют, в частности, контроль:
- за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;
- техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;
- санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;
- осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме топливно-энергетических ресурсов и воды;
- соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т. д.);
- соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые.

Вопросы и задания:

1. Назовите критерии, положенные законодателем в основу определения объектов жилищных прав и дифференциации категорий "жилое помещение" и "нежилое помещение".
2. Какие виды жилых помещений, предусмотренных ЖК РФ, вам известны? Дайте краткую правовую характеристику названным вами видам.
3. Назовите признаки правового режима жилого помещения как объекта жилищного права, отличающего его от жилого помещения как объекта гражданских прав.
4. Что включает в себя понятие "право пользования жилым помещением"? Какие лица обладают правом пользования жилым помещением?
5. Что понимается под общей и жилой площадью жилого помещения?

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

6. Каковы назначение и пределы использования жилого помещения?
7. Что означает предусмотренный законодателем запрет использования жилого помещения для промышленного производства?
8. Возможно ли использовать жилое помещение как офисное помещение для размещения юридического лица?

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 c. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 c. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 4. Тема 4. Государственная жилищная политика

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа основных положений государственной жилищной политики РФ.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– понятие государственной жилищной политики; основные цели, принципы и задачи государственной жилищной политики; государственное регулирование жилищной сферы.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;
- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения;
- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства; правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении понятия государственной жилищной политики; основных целей, принципов и задач государственной жилищной политики; государственного регулирования жилищной сферы

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар.

Теоретическая часть:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

1. Жилищная политика представляет собой совокупность мер, направленных на создание условий и упорядочение процессов, обеспечивающих возможность свободного выбора, способа удовлетворения индивидуальных жилищных потребностей всех категорий населения, имеющих различные доходы.

2. Неотъемлемым принципом политики должна быть общая доступность удовлетворения жилищных потребностей на основе создания разнообразных форм предложения и кредитования жилья для дифференцированного его приобретения в соответствии с экономическим и социальным положением семей и отдельных граждан.

В мировой практике выработаны и действуют единые принципы государственной жилищной политики. Главные среди них – два следующие:

- Во-первых, любой человек может получить на доступных основаниях долгосрочную ссуду (и\или субсидию) для приобретения собственного жилья; для неплатежеспособных строится государственное и муниципальное жилье, предоставляемое на правах найма;
- Во-вторых, уровень текущей платы за коммунальные услуги находится под контролем центральных или местных органов власти, которые, с одной стороны, следят за обоснованностью устанавливаемых тарифов фирмами, предоставляющими коммунальные услуги, с другой стороны. Дотируют квартплату отдельным категориям жильцов по имущественным показаниям

Цели федеральной жилищной политики:

- обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан;
- осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников);
- развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере;
- развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

3. Необходимость участия государства в процессе реформирования и обеспечения функционирования жилищно-коммунальной отрасли определяется тем, что она является сферой жизнеобеспечения российских граждан, то есть фактором, обуславливающим состояние национальной безопасности. Государство должно нести ответственность перед гражданами за результаты проводимой реформы.

Единой государственной политикой должны быть объединены функции: регулирования нормативно-правовой базы; бюджетной поддержки, тарифной и ценовой политики, обеспечивающих финансовую устойчивость ЖКХ; технической политики в ходе модернизации основных фондов отрасли, основанной на энергосберегающих технологиях; технической регламентации качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг; социальной защиты и социальных гарантий; формирования системы рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере и другие.

Важнейшими функциями государства являются:

- координация основных мероприятий реформы жилищной сферы с другими проводимыми реформами;
- обеспечение согласованности действий на федеральном, региональном и местном уровнях.

Во взаимосвязи с ходом и результатами реформы жилищной политики роль управления и регулирования, в общем объеме государственных функций, должна существенно уменьшиться, при сохранении на достаточно длительный период функций контроля и надзора.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0[illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Более высокой ступенью развития государственного регулирования является целевое программирование, т. е. комплексное использование в общих целях различных программ решения краткосрочных, среднесрочных и долгосрочных задач. В них определяется

последовательность решения задач, обозначаются органы власти, ответственные за исполнение этих программ, указываются источники финансирования.

При разработке программ и осуществлении жилищной политики Российская Федерация следует проторенным курсом, учитывающим мировой опыт, тем более, что практически во всех странах с развитой рыночной экономикой реально осуществляются целевые программы подобного рода. Как правило, ответственными за целевое планирование и целевое программирование являются государственные учреждения, разрабатывающие программы и осуществляющие контроль за их реализацией. Программирование преобразований в жилищной сфере позволяет использовать все средства государственного регулирования, избежать противоречивости и несогласованности мероприятий отдельных государственных органов в центре и на местах.

Вопросы и задания:

1. Понятие государственной жилищной политики
2. Основные цели, принципы и задачи государственной жилищной политики
3. Реформа прав собственности на жилье и формирование рынка жилья.
4. Обеспечение жильем малоимущих и других категорий граждан.
5. Реформа оплаты жилья и коммунальных услуг и системы социальной поддержки оплаты жилья и коммунальных услуг.
6. Реформирование управления жилищным фондом.
7. Нормативно-правовые основы формирования государственной жилищной политики в РФ
8. Государственная финансовая поддержка жилищной политики
9. Формы жилищного строительства в РФ
10. Региональные особенности реализации государственной жилищной политики
11. Основные направления и реализация жилищной политики в г. Пятигорске

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Раздел 2. Основания и порядок пользования жилыми помещениями

Практическое занятие 5. Тема 5. Правовые основания пользования жилыми помещениями

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа основания и порядка пользования жилыми помещениями.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– виды правовых оснований пользования жилыми помещениями;

- право собственности граждан на жилые помещения; договор найма жилого помещения как основание владения и пользования жилым помещением: понятие, разновидности;

- иные основания пользования жилыми помещениями; приватизация жилищного фонда: понятие, принципы, участники приватизации.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения;

- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства;

- правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблем реализации гражданами правовых оснований пользования жилыми помещениями.

Организационная форма практического занятия – интеллектуальная луэль.

Теоретическая часть:

1. Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных статьей 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но, в силу общих начал и смысла жилищного законодательства, порождают жилищные права и обязанности. В Жилищном кодексе перечислены юридические факты - жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты могут изменить и прекратить жилищные правоотношения. Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли физических и юридических лиц) и события (не зависят от воли физических и юридических лиц). Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправомерные.

Кроме того, юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В этом случае для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность юридических фактов, на основании которых возникают жилищные права и обязанности. Например, при переходе права собственности на жилое помещение по договору необходимо не только заключить договор в письменной форме, но и соблюсти требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Итак, жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

2. В Гражданском кодексе России появилась целая система вещных прав (ст. 216). Право пользования жилым помещением законом прямо к вещным правам не отнесено. Однако перечень прав, данных в статье 216 ГК РФ, не исключает существования и других вещных прав. Такой вывод можно сделать, анализируя нормы, содержащиеся в главе 18 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения". В ней речь идет о праве собственности гражданина на жилое помещение, о правах членов его семьи и вместе с тем отмечается, что "жилые помещения могут сдаваться их собственниками внаем для проживания на основании договора". Это косвенно подтверждает, то что законодатель не исключает отнесения прав "первичных" пользователей жилых помещений к вещным правам.

Вместе с тем нельзя отрицать того, что природа данных прав двойственна и неоднозначна. С одной стороны, все они являются относительными, обязательственными, так как возникают из договора жилищного найма (или иного основания) между конкретными субъектами: между собственником или управомоченным им лицом и гражданином - пользователем жилого помещения. С другой стороны, собственник или управомоченное им лицо передают гражданину в самостоятельное пользование определенную вещь - жилое помещение, относительно которого у последнего возникают вещные правомочия: владения, пользования и частично право распоряжения жилым помещением, осуществляемые под контролем собственника или управомоченного им лица. Данные права производны от права собственности, возникают по воле собственника (управомоченного им лица) или по прямому указанию закона (социальный наем) и реализуются под контролем собственника (управомоченного им лица). Совокупность этих прав можно условно именовать правом пользования жилым помещением.

3. Рассмотрим подробнее основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Наиболее распространенным юридическим фактом являются договор и иные сделки. Жилищные права и обязанности могут возникать из сделок, непосредственно не предусмотренных в федеральном законе, но не противоречащих ему (ст. 421 ГК РФ, конкретизирующая принцип свободы договора).

Другим основанием возникновения жилищных прав и обязанностей являются акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. К ним относятся акты органов власти и управления Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Иные акты не могут порождать таких прав. К правопорождающим актам относятся, например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения (ст. 63 ЖК РФ). Ранее ордер был важнейшим административным актом, служившим основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора социального найма. Жилищный кодекс России отказался от этого. Отныне основанием для вселения в квартиру является договор социального найма, который заключается по решению о предоставлении жилого помещения.

Судебные решения принимаются судами общей юрисдикции, а в некоторых случаях арбитражным и третейским судами. Например, согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, то право пользования жилым

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

Членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах также порождает жилищные права и обязанности. Согласно части 3 статьи 124 ЖК РФ, основанием для владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

В некоторых случаях бездействие граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления может порождать права и обязанности участников жилищных правоотношений. В соответствии с частью 4 статьи 165 ГК РФ, если, например, договор купли-продажи квартиры, требующий государственной регистрации, совершен в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от его регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется по решению суда. Только после регистрации возникает право собственности на квартиру, а следовательно, и жилищные права ее собственников.

В юридической литературе давно обсуждается вопрос о том, являются ли жилищные правоотношения по использованию жилого помещения абсолютными или относительными, вещными или обязательственными. Например, Ю.К. Толстой жилищные права некоторых пользователей жилых помещений (членов ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до ее выкупа, членов их семей после выкупа квартиры, членов семьи собственника квартиры или дома, получателя ренты и отказополучателя) относит к числу вещных прав. Сервитутный характер жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения признает Е.В. Богданов. За признание прав нанимателя жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда вещными высказался Е.А. Суханов, который считает возможным отнести к вещным правам наряду с правом собственности близкие к нему по юридической природе некоторые обязательственные права, вытекающие из договоров с собственником имущества и предоставляющие контрагенту определенные возможности (правомочия) ограниченного использования чужого имущества, например: имущественного найма, жилищного найма, безвозмездного пользования имуществом. Эти правовые формы, с его точки зрения, вполне могут гарантировать удовлетворение потребностей пользователя имущества, а с другой стороны, позволяют собственнику организовать эффективное управление и хозяйствование со своим имуществом. С этими доводами трудно не согласиться.

4. По своему содержанию право пользования жильем у "первичного" пользователя уже, чем у собственника на это же жилое помещение, что в первую очередь касается права распоряжения им, которое реализуется только под контролем собственника (управомоченного им лица). Наиболее широкие права предоставлены пользователю в связи с использованием жилого помещения, они во многом совпадают с такими же правами собственника. И тот и другой обязаны использовать жилое помещение по назначению, заботиться о его сохранности и надлежащим образом эксплуатировать. Но и в этом случае право пользования жилым помещением ограничено волей собственника и осуществляется в пределах, установленных как законом, так и собственником.

И, тем не менее, правам пользователя жилого помещения присущи такие признаки вещных прав, как право следования и абсолютный характер защиты. Например, согласно статье 675 ГК РФ, переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение к другому лицу не влечет расторжения или изменения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Вряд ли можно оспаривать и то, что "первичный" пользователь жилого помещения в соответствии со статьей 305 ГК РФ вправе требовать защиты своего нарушенного права против всех третьих лиц, в том числе и против самого собственника. Именно вследствие этого в жилищном законодательстве больше норм, направленных на защиту жилищных прав пользователей жилых помещений, чем норм об их ответственности. По пути признания вещными прав нанимателя жилого помещения пошло законодательство некоторых

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

европейских стран, которое использует институт права личного пользования для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Такой же характер имеют права члена ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до момента полного внесения паевого взноса, права пожизненного пользования жилым помещением, вытекающие из рентных отношений и завещательного отказа. Все это дает основание считать, что права "первичных" пользователей жилым помещением являются особыми вещными правами, разновидностью прав ограниченного пользования имуществом собственника.

5. В соответствии со ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной (муниципальной) собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ). Согласно ст. 235 ГК РФ по решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

Вопросы и задания:

1. Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями.
2. Право собственности граждан на жилые помещения.
3. Договор найма жилого помещения как основание владения и пользования жилым помещением: понятие, разновидности.
4. Иные основания пользования жилыми помещениями.
5. Приватизация жилищного фонда: понятие, принципы, участники приватизации.
6. Какие основные виды оснований пользования жилыми помещениями Вам известны?
7. Охарактеризуйте право собственности граждан на жилые помещения.
8. Договор участия в долевом строительстве как способ приобретения права собственности на жилое помещение.
9. Перечислите иные виды правовых оснований пользования жилыми помещениями.
10. Каким нормативным актом регулируется приватизация жилищного фонда?
11. Задание (письменно). Составьте схему «Правовые основания пользования жилыми помещениями».

Тематика интеллектуальной дуэли:

1. Договор найма жилого помещения как основание пользования жилым помещением.
2. Договор безвозмездного пользования (ссуды) как основание пользования жилым помещением.
3. Членство в жилищном кооперативе как основание пользования жилым помещением.
4. Завещательный отказ основание пользования жилым помещением.
5. Право пользования жилым помещением у членов семьи и бывших членов семьи.

Литература:

Основная литература:

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Дополнительная литература

1. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
2. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 6. Тема 6. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа права собственности и других вещных прав на жилые помещения.

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- понятие и содержание права собственности на жилые помещения;
- понятие общего имущества многоквартирного дома;
- правовую природу общего собрания собственников жилого помещения;
- особенности осуществления права собственности на общее имущество многоквартирного дома;

уметь:

- различать правомочия собственника и полномочия отказополучателя по пользованию жилым помещением;
- различать правомочия собственника и полномочия рентополучателя по договору пожизненного содержания с иждивением;
- осуществлять правовую экспертизу нормативно-правовых актов и локальных правовых актов, регулирующих отношения собственников и третьих лиц, возникающие по поводу пользования жилым помещением;
- давать квалифицированные юридические заключения и консультации при возникновении жилищных споров, выявляя истинную волю сторон правоотношения;

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблем реализации гражданами правовых оснований возникновения права собственности и других вещных прав на жилые помещения.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Среди всех прав на жилище наиболее содержательным и обеспечивающим потребности человека, вне всяких сомнений, является право собственности. Нормы, регулирующие право собственности граждан на жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома; квартиру, часть квартиры; комнату), помещены в гл. 5 раздела второго Жилищного кодекса РФ. Согласно его ч. 1 ст. 30 собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными Кодексом в ст. 17. В соответствии с ней жилое помещение, предназначенное прежде всего для проживания, может использоваться также для осуществления профессиональной или иной индивидуальной предпринимательской деятельности, если при этом не нарушаются права и законные интересы иных граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

соблюдения прав и законных интересов иных проживающих в этом помещении лиц и соседей, а также требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Способы (основания) возникновения этого права определяются гражданским законодательством.

2. Гражданин - собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать их для личного проживания и проживания членов его семьи, а также отчуждать эти вещи и сдавать их во временное пользование другим лицам лишь для аналогичных целей. Таким образом, не допускается их использование не для проживания без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, т.е. без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости).

3. Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

4. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

5. Договоры ренты - это двусторонние договоры, сторонами которых выступают плательщик ренты и получатель ренты. Рента - это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество (ст.583 ГК РФ). Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Под выплату ренты может быть передано любое имущество, в том числе и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

деньги. Рентные договоры подлежат государственной регистрации, если под выплату ренты передается недвижимость (ст. 584 ГК РФ).

Рента может быть постоянная и пожизненная. Постоянную ренту могут получать граждане и некоммерческие организации, право на получение постоянной ренты может быть унаследовано, уступлено или получено в порядке правопреемства (п.2 ст.589 ГК РФ). Получателем пожизненной ренты могут быть только граждане, пожизненная рента не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются смертью получателя ренты (ст.596 ГК РФ). Гибель или случайное повреждение переданного имущества не освобождают плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (ст. 600 ГК РФ).

6. Использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, т.е. о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости. Собственник жилья должен быть предварительно предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных им нарушений (в том числе с установлением соразмерного, разумного срока для этих целей, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения). Лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости (ст. 293 ГК РФ).

Вопросы и задания:

1. Какими правами и обязанностями обладает собственник жилого помещения?
2. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником жилого помещения?
3. Какие действия вправе совершать собственник в отношении принадлежащего ему жилого помещения?
4. Сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника?
5. Как осуществляется пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?
6. Как осуществляется пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением?
7. Что представляет собой общее имущество собственников многоквартирного дома? Какой вид общей собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает у собственников помещений?
8. Определите правовую природу общего собрания собственников жилого помещения. Какие виды общего собрания собственников жилого помещения вы знаете?
9. Какими полномочиями обладает общее собрание собственников при решении вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников?

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 c. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 7. Тема 7. Право собственности граждан-собственников квартир в многоквартирном доме

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа права собственности граждан-собственников квартир в многоквартирном доме.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: понятие, определение долей в праве общей собственности, содержание общего имущества;

- общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме: порядок проведения, формы голосования; управление многоквартирными домами: договор управления многоквартирными домами, непосредственное управление многоквартирными домами.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения; анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства; правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов права собственности граждан-собственников квартир в многоквартирном доме.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар.

Теоретическая часть:

1. К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся на праве общей долевой собственности вспомогательные помещения в данном доме, а также устройства для их обслуживания. ЖК РФ приводит примерный перечень общего имущества: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Статья 37 ЖК РФ устанавливает следующие правила определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

- доля пропорциональна размеру общей площади указанного помещения;
- доля в праве общей собственности следует судьбе права собственности на указанное помещение;
- при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

2. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (общее имущество в коммунальной квартире). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

3. Управление многоквартирным домом. Оно предназначено для решения следующих задач:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны самостоятельно на своем общем собрании выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Управление в этом случае осуществляется общим собранием собственников и его управомоченными органами, которые в своей деятельности руководствуются правилами разд. II ЖК РФ;
2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (например, жилищно-накопительным кооперативом);
3) управление управляющей организацией, которой может быть как юридическое лицо, так и индивидуальный предприниматель.

Вопросы и задания:

1. Право собственности на общее имущество помещений в многоквартирном доме. Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, порядок их определения и приобретения.
2. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

3. Управление многоквартирным домом: понятие, цели, способы. Непосредственное управление многоквартирным домом. Управление товариществом собственников жилья. Управление управляющей организацией.
4. Каковы особенности правового режима многоквартирного дома как объекта недвижимости?
5. Что понимается под общим имуществом в многоквартирном доме?
6. Каковы особенности права собственности на общее имущество в многоквартирном доме?
7. Как определяются доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме?
8. В каком порядке приобретаются доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме?
9. Каковы особенности права собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире?
10. Назовите способы управления многоквартирным домом.
11. В чем заключается непосредственное управление многоквартирным домом?
12. Каков порядок выбора управляющей организации?
13. Что представляет собой товарищество собственников жилья? Каким нормативным актом регулируется деятельность ТСЖ?

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 8. Тема 8. Товарищество собственников жилья

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа правового положения товарищества собственников жилья.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– порядок создания, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья;

- правовое положение членов товарищества собственников жилья;

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C00[illegible]9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

- органы управления товарищества собственников жилья.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;
- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения; анализировать,
- толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства;
- правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов правового положения товарищества собственников жилья.

Организационная форма практического занятия – интеллектуальная дуэль

Теоретическая часть:

1. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - это некоммерческая организация, основной целью создания которой не может быть извлечение прибыли; это объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для совместного управления комплексом недвижимого имущества в этом доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Учредительным документом товарищества собственников жилья является устав, который принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем заочного голосования. Собрание проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Во вновь строящихся домах после их сдачи государственной комиссии товарищество собственников жилья создается застройщиком.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

2. Согласно статье 140 ЖК РФ, реорганизация товарищества собственников жилья ведется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В соответствии со статьей 142 ЖК РФ два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Реорганизация проводится в форме разделения, выделения, слияния, присоединения, преобразования. Разделение или выделение ТСЖ возможно лишь при условии, что ранее товариществом были объединены собственники помещений двух или более многоквартирных домов. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса).

Товарищество собственников жилья может быть ликвидировано:

- по решению общего собрания его членов, в том числе в связи с истечением срока, на которое оно создано;
- в связи со сносом дома;
- по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо ведения деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) или запрещенной законом, либо с иными неоднократными или

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом;
- в случае приобретения права собственности на все помещения многоквартирного дома одним собственником;
- по основанию, предусмотренному частью 2 статьи 141 ЖК РФ, т.е. если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов.

3. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 143 ЖК РФ). Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, то лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Член товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке
- полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления товариществом и контроля над ним;
- вносить предложения о совершенствовании деятельности товарищества, об устранении недостатков в работе органов управления;
- вести деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
- совершать сделки в отношении принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе и осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и локальными актами.

4. В соответствии со статьей 144 ЖК РФ органами управления товариществом собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление.

Общее собрание членов ТСЖ - высший орган управления товарищества, он созывается в порядке, установленном уставом товарищества (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ).

К компетенции общего собрания членов ТСЖ относится:
- внесение изменений в устав товарищества, принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, избрание его правления и ревизионной комиссии (ревизора);
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, утверждение годового плана финансовой деятельности и отчета о его выполнении;
- рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, обязанных обслуживать многоквартирный дом, и положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме; другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

В соответствии со статьей 148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества собственников жилья входит:
1) соблюдение законодательства и требований устава товарищества;
2) контроль над своевременным внесением членами товарищества обязательных платежей и взносов;
3) составление смет доходов и расходов товарищества на год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
4) управление многоквартирным домом или заключение договоров об управлении им, об обслуживании, эксплуатации и о ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
6) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
7) созыв и проведение общего собрания членов товарищества, выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Тематика интеллектуальной дуэли:

1. Правовое положение товарищества собственников жилья
2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
3. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья. Членство в товариществе собственников жилья
4. Органы управления товариществом собственников жилья
5. Хозяйственная деятельность ТСЖ

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Практическое занятие 9. Тема 9. Переход права собственности на жилые помещения

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа

правовой природы договора купли-продажи жилого помещения, договора мены жилыми помещениями, договора обмена жилыми помещениями, договора дарения жилого помещения, договора безвозмездного пользования жилым помещением, договора купли-продажи дома с условием пожизненного содержания.

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- понятие, юридическую характеристику и содержание договора купли-продажи жилого помещения;
- понятие, юридическую характеристику и содержание договора мены жилого помещения;
- понятие, юридическую характеристику и содержание договора дарения жилого помещения;
- понятие, юридическую характеристику и содержание договора ренты жилого помещения;

уметь:

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные отношения по поводу перехода права собственности на жилые помещения;
- принимать решения и совершать юридические действия относительно перехода права собственности на жилые помещения в точном соответствии с принципами права и руководствуясь законом;
- осуществлять правовую экспертизу договоров, опосредующих переход права собственности на жилое помещение;
- давать квалифицированные юридические заключения и консультации при возникновении имущественных споров, связанных с отчуждением жилого помещения;
- правильно составлять и оформлять юридические документы, фиксирующие или сопровождающие переход права собственности на жилые помещения;
- ясно, четко и последовательно формулировать юридические заключения относительно перехода права собственности на жилые помещения, логически обосновывая выводы;
- анализировать нестандартные ситуации правоприменительной практики, связанной со спорными жилищными отношениями по поводу перехода права собственности на жилые помещения, и вырабатывать различные варианты их решения;

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов правовой природы договора купли-продажи жилого помещения, договоров мены и обмена жилыми помещениями, договоров дарения и безвозмездного пользования жилыми помещениями, договора купли-продажи дома с условием пожизненного содержания.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК). По юридической природе договор продажи недвижимости, как и всякий договор купли-продажи, является консенсуальным, возмездным, взаимным. Договор продажи недвижимости выделяется в отдельную разновидность договора купли-продажи по признаку предмета - недвижимого имущества. Особое отношение к недвижимому имуществу обусловлено его общественным, общенациональным значением.

2. Правовое регулирование мены осуществляется ГК РФ. В пункте 1 ст. 567 ГК РФ дано определение понятия договора мены. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. На отношения сторон распространены правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

принять в обмен (п. 2 ст. 567 ГК РФ). Договор мены характеризуется следующими признаками:

1) направленность на передачу имущества в собственность;
2) направленность на возмездную передачу имущества в собственность;
3) возмездность характеризуется эквивалентно-определенным встречным предоставлением;
4) эквивалентно-определенное встречное предоставление является не денежным, а товарным.

3. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Дарение - это двусторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора - дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие). Обещание дарения, напротив, - односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего (п. 2 ст. 572 ГК). До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара - это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение (п. 1 ст. 573 ГК). Передача и принятие дара в виде недвижимого имущества осуществляются, как правило, вручением ключей и правоустанавливающих документов (п. 1 ст. 574 ГК).

4. По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Иначе говоря, договор пожизненного содержания с иждивением - одна из разновидностей договоров ренты, его правовое регулирование осуществляется гл. 30 "Купля-продажа" и гл. 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением" ГК РФ. По договору пожизненного содержания получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГК РФ), может быть передана и доля в праве общей собственности на нее (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены сохранением права пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, или предоставлением плательщиком ренты другого жилья.

Особенности исполнения договора пожизненного содержания с иждивением:

1. применяются правила о пожизненной ренте;
2. обязанность содержания включает: обеспечение жильем, питанием, одеждой, уход за гражданином, оплату ритуальных услуг;
3. должна быть определена стоимость объема содержания, которая не может быть менее 2 МРОТ (п. 2 ст. 602 ГК РФ);
4. предоставление содержания может быть заменено по договору выплатой в течение жизни получателя определенных сумм.

Вопросы и задания:

1. Назовите известные вам сделки с жилыми помещениями, опосредующие переход права собственности на жилое помещение.
2. Дайте правовую характеристику, отражающую особенности сделок купли-продажи жилых помещений.
3. Каковы существенные условия и объем основных прав и обязанностей сторон договора мены жилых помещений?
4. Дайте юридическую характеристику договоров ренты и дарения жилых помещений. Каковы права и обязанности участников данных договорных отношений?
5. Что является основанием для проведения государственной регистрации прав на жилое помещение и сделок с ним? Какие документы должны быть при этом представлены правообладателем или уполномоченным им лицом?
6. В каких случаях и на какой срок может быть приостановлена регистрация прав на жилое

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

помещение?

7. В каких случаях может быть отказано в государственной регистрации прав на жилое помещение и сделок с ним? Какие права возникают у заявителя в случае получения такого отказа?
8. Юридическая природа договора купли-продажи жилых помещений
9. Государственная регистрация сделок с недвижимостью
10. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения
11. Особенности договора купли-продажи жилого помещения
12. Понятие и особенности договора купли-продажи недвижимости

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 10. Тема 10. Правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования.

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа правовой природы договора об ипотеке квартиры (жилого дома).

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- основных участников рынка ипотечного жилищного кредитования;
- принципы жилищного кредитования в РФ;
- объекты недвижимости, которые не могут быть предметом ипотеки;
- существенные условия договора об ипотеке;
- случаи возникновения ипотеки в силу закона;

уметь:

- различать виды ипотеки жилых помещений;
- определять предмет и объект ипотеки;
- выделять случаи, при которых на оформление ипотеки требуется согласие органов опеки и попечительства.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0[illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов правовой природы договора об ипотеке квартиры (жилого дома).

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар.

Теоретическая часть:

1. По договору об ипотеке (договору о залоге недвижимого имущества) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Ипотека - особый вид залога, т.к. имущество, на которое установлена ипотека (предмет ипотеки), всегда остается у залогодателя в его владении и пользовании до обращения взыскания на него в соответствии с договором об ипотеке. Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также положений Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

- предмет ипотеки;
- оценка предмета ипотеки;
- существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
- право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;
- наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается. Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир, на них не распространяются.

2. При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

3. Кредитный ипотечный договор - договор, при котором банк (кредитная организация) предоставляет физическому лицу (гражданину) кредит для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Основные участники ипотечного кредитного правоотношения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

1) заемщики - физические лица, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита денежные средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения таких договоров является ипотека приобретаемого жилья;

2) продавцы жилья - физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности либо принадлежащие другим физическим или юридическим лицам и продающиеся по их поручению;

3) кредиторы - банки (кредитные организации), предоставляющие заемщикам в установленном порядке ипотечные кредиты.

В ипотечных правоотношениях также участвуют:

1) операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) - специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты. Операторы вторичного рынка, помимо рефинансирования кредиторов, выпускают эмиссионные ипотечные ценные бумаги, привлекают средства инвесторов в сферу жилищного кредитования, оказывают кредиторам содействие во внедрении рациональной политики ипотечного кредитования;

2) органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые регистрируют сделки купли-продажи жилых помещений, оформляют переход права собственности к новому собственнику, регистрируют договоры об ипотеке и права ипотеки, хранят и предоставляют информацию по правам собственности и обременении ипотекой жилых помещений;

3) страховые компании, осуществляющие страхование заложенного жилья, личное страхование заемщиков и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка;

4) оценщики - юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений.

Вопросы и задания:

1. Какие принципы ипотечного жилищного кредитования в РФ вы знаете? Дайте характеристику названным принципам.
2. Какими нормативно-правовыми актами регулируется ипотека жилых помещений в РФ? Назовите основной нормативно-правовой акт, регулирующий ипотеку.
3. Дайте определение объекта и предмета ипотеки. В чем состоит отличие этих понятий? Охарактеризуйте каждое из них.
4. Какие основные требования предъявляют банки к предмету ипотеки жилого помещения? Охарактеризуйте названные вами требования.
5. Возможен ли залог (ипотека) требования участника долевого строительства, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, в случае, если многоквартирный жилой дом еще не сдан в эксплуатацию? На нормы каких правовых актов вы ссылаетесь, делая свое утверждение?
6. Возможна ли ипотека одной комнаты в квартире? Назовите условия, при соблюдении которых это возможно.
7. Назовите виды ипотеки жилых помещений. Какой нормативно-правовой акт содержит норму о видах ипотеки жилых помещений?
8. Знаете ли вы случаи обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, когда оно является единственным жильем для заемщика? При каких условиях это возможно?

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 11. Тема 11. Правовые основания пользования жилыми помещениями

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, анализа правовых оснований пользования жилыми помещениями

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- понятие найма жилого помещения;
- основные разновидности договора найма жилого помещения;
- объекты договора найма жилого помещения;
- понятие и особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
- понятие и особенности договора коммерческого найма;

уметь:

- различать общие и специальные обязанности наймодателя;
- анализировать содержание различных договоров найма жилого помещения;

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении правовых оснований пользования жилыми помещениями.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Договор найма жилого помещения является основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются в пользование, а именно во временное возмездное владение и пользование.

Особую значимость удовлетворения именно этой потребности граждан закрепила Конституция РФ в гл. 2, посвященной правам и свободам человека и гражданина, провозгласив, что каждый "имеет право на жилище" (ч. 1 ст. 40). Реализация этого конституционного права предполагает наделение гражданина правомочиями владения и пользования жилым помещением. Для этого у гражданина существуют две возможности: либо стать собственником жилого помещения, либо приобрести соответствующие права на

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

основе договора с собственником (управомоченным лицом). В обоих случаях возникает необходимость в установлении специального правового режима для отношений, складывающихся по поводу таких объектов, как жилые помещения.

В ГК РФ (гл. 35) выделяется три вида договора найма. В теории их называют "коммерческий", "некоммерческий" и "социальный".

Следует отметить, что гл. 35 ГК РФ в первую очередь направлена на регламентацию отношений, связанных с коммерческим наймом.

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Объектами договора найма жилого помещения могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а также изолированные жилые комнаты в домах либо в квартирах.

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения или уполномоченный им орган (наймодатель) передает нанимателю жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем. Указанные граждане подлежат ознакомлению с условиями договора коммерческого найма. Граждане, постоянно проживающие с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - наймодатель - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо обязуется предоставить другой стороне - нанимателю-гражданину жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное пользование и владение для проживания в нем.

Заключение договора коммерческого найма жилого помещения осуществляется путем достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Предельных размеров предоставления жилья по договору коммерческого найма закон не устанавливает. Более того, неоднократно подчеркивается, что такое жилье сдается без ограничения размеров и площадей.

В главе 8.1 ЖК РФ дается понятие договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение, предусмотренное ст. 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Согласно ст. 91.5 ЖК РФ предметом договора может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартир), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом.

В качестве наймодателя может выступать орган государственной власти, орган местного самоуправления, а также организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством РФ.

В качестве нанимателя может выступать гражданин, признанный нуждающимся в улучшении жилищных условий, а также гражданин, который не отнесен к категории малоимущих граждан, но доходы и стоимость имущества его и членов его семьи не позволяют самостоятельно приобрести жилье на территории соответствующего муниципального образования. Селить иностранных граждан в таких домах по закону запрещено. Договор найма жилищного фонда социального использования имеет срочный характер (в отличие от социального найма, который является бессрочным). Срок действия его - от одного года до десяти лет. Наниматель имеет право на заключение договора на новый срок. Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору найма жилищного фонда

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

социального использования идентичны правам и обязанностям наймодателя и нанимателя по договору социального найма. Не допускаются передача такого жилого помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения. Продажа либо отчуждение жилых помещений в наемном доме допускаются только в случае продажи или отчуждения всех помещений в таком наемном доме или такого жилого дома одному лицу при условии сохранения цели использования такого наемного дома, если иное не установлено Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Одним из оснований расторжения договора найма жилищного фонда социального использования является наличие другого жилого помещения, если размер общей площади такого жилого помещения в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления.

ЖК РФ вводит институт некоммерческого найма для граждан, которые не имеют возможности арендовать жилье по рыночным ценам или получить ипотечный кредит, но при этом и малоимущими не являются. Организуемые в рамках некоммерческого найма наемные дома рассчитаны в первую очередь на бюджетников, молодые семьи и специалистов, которых привлекают крупные заводы и фабрики. Пределы доходов, при которых жилье гражданину может быть предоставлено в некоммерческий наем, будут устанавливаться субъектами РФ. В размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма войдут расходы на строительство или приобретение дома, на его содержание и капитальный ремонт. Одно из отличий от социального найма как раз и заключается в плате за капремонт дома. Если в случае с социальным жильем такие затраты полностью ложатся на региональный бюджет, то жильцы наемного дома обязаны будут финансировать капремонт самостоятельно. В связи с этим сумма платежей будет выше, чем по договору социального найма, но несколько ниже, чем при проживании на условиях коммерческого найма.

Недостатки использования некоммерческого жилья:

1. Наемные дома будут строиться частными застройщиками, которые в настоящее время не заинтересованы в постройке таких домов, так как это лишние расходы и никакой прибыли. В очередь за "наемными" квартирами выстроится много нуждающихся, но пока совершенно неясно, куда их будут вселять.

2. Жилые помещения, которые планируется сдавать на некоммерческой основе, скорее всего, будут низкого качества, что объясняется нежеланием наймодателей вкладывать большие деньги в не приносящие доходов проекты.

3. В связи с тем, что в наемных домах в основной своей массе будут жить семьи с небольшим достатком, зачастую не работающие, можно ожидать повышения уровня преступности и прочих негативных явлений для общества.

4. Предполагается, что наемные дома будут заполняться процентов на пятьдесят на некоммерческой основе, а другая половина будет продаваться за деньги. В данных обстоятельствах возможны бытовые конфликты между жильцами по некоммерческим и коммерческим договорам, так как речь идет о разных уровнях доходов, возможностях, взглядах на жизнь и др.

5. Плата за предоставление жилья на некоммерческой основе устанавливается наймодателем, что, вероятно, приведет к завышению цены за аренду жилья в наемных домах. По крайней мере наймодатели будут к этому стремиться. При этом следует отметить, что наймодатель не вправе ставить цель извлечения прибыли при сдаче жилья из наемных домов и все полученные денежные средства должны пойти на оплату обслуживания наемных домов и улучшение условий жизни жильцов.

6. Если процедурные вопросы не будут проработаны как следует, наемные дома станут лакомым куском для коррупционеров, которые за взятки будут предоставлять гражданам возможность стать на учет или заключить договор некоммерческого найма.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Преимущества использования некоммерческого жилья:

1. При определении размера платы за аренду жилья в наемных домах будут устанавливаться ограничения, выше которых плата за жилье не может быть назначена. Хотя

это и не исключает злоупотреблений со стороны наймодателей различными способами.

2. Цена за аренду жилья в наемных домах может быть изменена один раз в три года, и не чаще. С учетом ежегодной инфляции и роста цен на товары и услуги фиксация цены на три года - положительный фактор для нанимателей жилья.

3. Предполагается, что для увеличения объемов строительства наемных домов будут выработаны дополнительные меры для стимулирования застройщиков, что, возможно, заставит их по-другому взглянуть на бесприбыльное для них дело.

Одна из мер - получение застройщиками государственных участков земли для освоения без проведения соответствующих аукционов. Также возможно субсидирование регионами деятельности застройщиков по постройке наемных домов.

4. В результате постройки наемных домов появляется надежда на улучшение жилищных условий простых российских граждан и их семей.

5. Цена аренды в таких домах, скорее всего, будет значительно ниже рыночных арендных цен, иначе зачем было бы все это затевать?

6. При благоприятном развитии ситуации, когда некоммерческого жилья будет много и на него не будет большой очереди, данное обстоятельство может сказаться на рыночных ценах арендного жилья. То есть цены на аренду жилья могут снизиться, но это, как говорится, скорее из области фантастики.

Вопросы и задания:

1. Какие разновидности договора найма жилого помещения вам известны? Дайте краткую характеристику названным видам.
2. Что представляет собой обмен жилыми помещениями? Расскажите о правилах обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма.
3. Раскройте понятие "специализированное жилое помещение". Какие помещения относятся к специализированным жилым помещениям?
4. Проанализируйте основания предоставления специализированных жилых помещений. Какие существуют особенности пользования специализированными жилыми помещениями?
5. Охарактеризуйте порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения. Какие особенности вы можете выделить?
6. Дайте характеристику найму жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Практическое занятие 12. Тема 12. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма.

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, проанализировать основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма; основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях;

- учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях; учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений;

- предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права; анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения;

- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства; правильно составлять и оформлять юридические документы.

- различать понятия "норма предоставления площади жилого помещения" и "учетная норма площади жилого помещения";

- отличать перечень оснований для признания граждан нуждающимися в помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и для признания граждан малоимущими;

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

Организационная форма практического занятия – интеллектуальная дуэль

Теоретическая часть:

1. В соответствии с ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Таким образом, как вытекает из ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации, право на бесплатное получение жилища гарантируется не всем, а только малоимущим и иным указанным в законе гражданам. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49).

Из муниципального жилищного фонда по общему правилу обеспечиваются только малоимущие граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Граждане являются малоимущими, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

2. ЖК РФ устанавливает, что определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда отнесено к компетенции

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

органов государственной власти Российской Федерации (пп. 3 и 4 ст. 12). При этом ЖК РФ предусматривает следующий механизм:

- установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда отнесено к компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации (п. 3 ст. 13) посредством принятия соответствующего закона субъекта Российской Федерации представительным (законодательным) органом субъекта Российской Федерации;

- установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда отнесено к компетенции органов местного самоуправления (п. 2 ч. 1 ст. 14). При этом органы местного самоуправления принимают решения о признании граждан малоимущими с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации (ч. 2 ст. 49).

Согласно ст. 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее - нуждающиеся в жилых помещениях), признаются:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Согласно ст. 60 ЖК 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 во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Сторонами по договору социального найма являются наймодатель и наниматель.

Наймодателем по договору социального найма жилого помещения может быть собственник либо орган, уполномоченный собственником или законом сдавать жилое помещение в наем. Наймодателем является уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации,

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

орган местного самоуправления либо иное управомоченное собственником лицо, действующее от имени собственника жилого помещения: Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования. Полномочия на заключение должностными лицами от имени наймодателя договоров социального найма основываются на доверенности, выданной руководителем соответствующего органа власти, или на акте (приказ, постановление, распоряжение), принятом им в соответствии с его компетенцией.

Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть дееспособное физическое лицо, относящееся к категории граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального использования, в соответствии с перечнем, определяемым законом города. В качестве нанимателя выступает физическое лицо - гражданин Российской Федерации, которому предоставлено жилое помещение по договору социального найма.

Согласно статье 83 ЖК РФ, договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия, выраженного в письменной форме, проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке, если наниматель:

- не вносил плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- он или иные граждане, за чьи действия наниматель отвечает, разрушили или повредили жилое помещение;
- систематически нарушал права и законные интересы соседей, что сделало невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использовал жилое помещение не по назначению. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Договор социального найма, как и любой гражданско-правовой договор, может быть прекращен:
- при наличии волеизъявления стороны (сторон) договора - расторжение договора;
- независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерти одиноко проживающего гражданина, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим).

Прекращение договора социального найма согласно ст. 83 ЖК РФ происходит в следующих случаях:

1) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;
2) со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Правовым последствием расторжения договоров социального найма наймодателями является выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по указанным договорам.

Тематика интеллектуальной дуэли:

1. Понятие договора найма жилых помещений.
2. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма. Учетная норма и норма предоставления.
3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, снятие граждан с учета.
4. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.
5. Договор социального найма жилого помещения: предмет договора, форма договора.
6. Права и обязанности нанимателя и наймодателя. Ответственность нанимателя и наймодателя по договору. Права и обязанности членов семьи нанимателя.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

7. Право на обмен жилыми помещениями.
8. Сдача жилого помещения в поднаем. Временные жильцы.
9. Изменение договора социального найма.

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 13. Тема 13. Специализированный жилищный фонд

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, проанализировать понятие и структуру специализированного жилищного фонда; основания, порядок предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– понятие специализированного жилищного фонда;

- виды и назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда; основания, порядок предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями;

- договор найма специализированного жилого помещения; выселение граждан из специализированных жилых помещений; предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения; анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства;

- правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов понятия и структуры специализированного жилищного фонда; основания, порядок предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями.

Организационная форма практического занятия – интеллектуальная дуэль

Теоретическая часть:

1. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (специализированные жилые помещения) относятся:

- служебные жилые помещения (ст. 93 ЖК РФ);
- илые помещения в общежитиях (ст. 94 ЖК РФ);
- жилые помещения маневренного фонда (ст. 95 ЖК РФ);
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения (ст. 96 ЖК РФ);
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами (ст. 97 ЖК РФ);
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 ЖК РФ).

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному его виду и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным ЖК РФ (п.3 ст. 92 ЖК РФ).

2. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями.

1. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

2. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения.

3. В договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

4. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Тематика интеллектуальной дуэли:

1. Служебные жилые помещения: понятие и особенности правового режима.
2. Жилые помещения в общежитиях.
3. Жилые помещения маневренного фонда.
4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения.
5. Жилые помещения для беженцев и вынужденных переселенцев.
6. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
электронной подписью
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 14. Тема 14. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, проанализировать правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– понятие, порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК);

- органы управления ЖК (ЖСК), их виды и компетенцию; правовое положение членов ЖК (ЖСК); правовой статус жилищно-накопительных кооперативов.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения; анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства; правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов правового положения жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. ЖК (ЖСК) считается созданным с момента его государственной регистрации.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000[illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Организационные вопросы создания ЖК (ЖСК) закреплены в ст. 112 ЖК РФ.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом

кооперативом многоквартирном доме. Следовательно, действует следующий принцип: одно жилое помещение - один член кооператива, независимо от количества фактически проживающих в таком помещении граждан. Таким образом, максимальное количество членов жилищного кооператива ограничено количеством жилых помещений в многоквартирном доме. В этой части жилищные кооперативы отличаются от жилищных накопительных кооперативов, в которых отсутствует привязка числа членов кооператива к числу жилых помещений в конкретном многоквартирном доме.

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив. Указанные лица именуются учредителями.

2. Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (п. 1 ст. 53 ГК РФ). ЖК РФ для жилищных кооперативов предусматривает органы управления двух уровней: высший орган управления (общее собрание членов жилищного кооператива или конференция) и исполнительные органы (в лице коллегиального органа - правления и единоличного органа - председателя правления) (ст. 115).

3. Согласно ст. 124 ЖК РФ гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Член ЖК (ЖСК) имеет право на пай и право на суммы, выплаченные им в счет паевого взноса. Право на пай удостоверяется, как правило, членской книжкой. Право на пай может принадлежать нескольким лицам (сопайщикам), состав которых определяется членом кооператива с согласия этих лиц. Лица, проживающие в жилом помещении, не являющиеся сопайщиками, имеют только право пользования соответствующим жилым помещением или частью жилого помещения. До полной уплаты паевого взноса член кооператива не является собственником предоставленного ему в пользование жилого помещения. Собственником построенного или приобретенного жилого дома и переданных ему членами кооператива денежных средств является кооператив как юридическое лицо.

Члену кооператива до полной уплаты пая принадлежит лишь право владения и пользования занимаемым жилым помещением, а также в определенных пределах право распоряжения этим помещением. Жилые помещения предоставляются в пользование члену кооператива для личного проживания и проживания членов его семьи.

Согласно ст. 130 ЖК РФ членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

1) выхода члена кооператива;
2) исключения члена кооператива;
3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
4) ликвидации жилищного кооператива;
5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

4. Жилищный накопительный кооператив (общепринятое сокращение — ЖНК) — вид потребительского кооператива, сочетающий в себе качества финансового и жилищно-строительного кооператива. Первые жилищные накопительные кооперативы появились в 2005 году, после принятия федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О

жилищных накопительных кооперативах». Целью деятельности жилищных накопительных кооперативов является удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путём объединения членами кооператива паевых взносов. Жилищный накопительный кооператив имеет право:

- привлекать и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;
- вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве застройщика или участника долевого строительства;
- приобретать жилые помещения;
- привлекать заёмные денежные средства, общая величина не должна превышать сорок процентов стоимости имущества кооператива.

Членами жилищного накопительного кооператива могут быть только граждане. Жилищный накопительный кооператив создаётся по инициативе не менее чем пятидесяти человек и не более чем пяти тысяч человек. Контроль за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, а также за соблюдением кооперативом требований действующего законодательства РФ осуществляет Центральный банк Российской Федерации.

Вопросы и задания:

1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК): понятие, порядок создания, реорганизации и ликвидации.
2. Органы управления ЖК (ЖСК): виды, компетенция.
3. Правовое положение членов ЖК (ЖСК).
4. Правовой статус жилищно-накопительных кооперативов.

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 15. Тема 15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Цель — углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала,

проанализировать основания и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги; порядок внесения и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг; компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения; анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства;

- правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора (в данном случае имеется в виду договор коммерческого найма, регулируемого ГК РФ);

4) у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору коммерческого найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Граждане, признанные в установленном ЖК РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма в муниципальном жилищном фонде, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме);
2) плату за коммунальные услуги.

3. Статья 155 ЖК РФ устанавливает порядок и сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных эксплуатирующей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (имеется в виду договор коммерческого найма) вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

4. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Право на субсидии имеют граждане:
1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
3) члены жилищных кооперативов;
4) собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

5. Право на предоставление компенсаций имеют следующие категории граждан Российской Федерации:

- семьи, состоящие из пенсионеров по старости и(или) неработающих инвалидов;
- семьи, состоящие из пенсионеров по старости и(или) неработающих инвалидов и детей в возрасте до 18 лет;
- семьи, состоящие из одинокой матери (отца) и ее (его) детей;
- семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов;
- семьи, имеющие в своем составе инвалидов с детства I группы либо III степени ограничения способности к трудовой деятельности в возрасте старше 18 лет, нуждающихся в постоянном уходе и наблюдении.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Компенсация предоставляется по месту постоянного жительства заявителя. Подтверждением места постоянного жительства является регистрация гражданина по месту

жительства. Гражданин, пользующийся несколькими жилыми помещениями, может претендовать на компенсацию расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства. По месту временного пребывания граждан компенсация не предоставляется. Компенсация предоставляется гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилья или при заключении и выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Вопросы и задания:

1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Порядок внесения и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
4. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
5. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
6. Какие категории лиц, обязанных вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, вы можете назвать? Охарактеризуйте каждую из названных категорий.
7. Определите структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме. За чей счет производится капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?
8. Назовите перечень расходов, которые несут собственники жилых домов. Отличается ли перечень расходов, которые обязаны нести собственники помещений, от расходов, возложенных на нанимателя жилого помещения?
9. Проанализируйте порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В какие сроки необходимо осуществить оплату?
10. Объясните, как определяется размер платы за пользование жилым помещением. На какие нормативно-правовые акты вы ссылаетесь?
11. Назовите категории лиц, имеющих право на субсидии. Каков порядок перечисления гражданам субсидий?
12. Какие способы управления многоквартирным домом, установленные ЖК РФ, вы можете перечислить? Дайте краткую характеристику названным способам.
13. Назовите срок, на который заключается договор управления многоквартирным домом. Какой правовой акт содержит норму о сроках?
14. Каким образом защищаются права потребителей в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства? Каков порядок обжалования действий (бездействия) служб ЖКХ?

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. -

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

Практическое занятие 16. Тема 16. Обеспечение сохранности жилищного фонда. Финансовое и налоговое регулирование в жилищной сфере

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала, проанализировать обеспечение сохранности жилищного фонда, финансовое и налоговое регулирование в жилищной сфере.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

– основы обеспечения сохранности жилищного фонда, увеличение срока его службы, правильная организация эксплуатации и ремонта жилищного фонда;

- источники финансирования;

- обязанности наймодателя по обеспечению надлежащей эксплуатации, сохранности и производству капитального ремонта жилого дома (жилого помещения).

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;

- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения; анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства;

- правильно составлять и оформлять юридические документы.

Формируемые компетенции (или их части) ПК-2 - способность квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Актуальность темы практического занятия заключается в изучении проблемных вопросов обеспечения сохранности жилищного фонда, финансового и налогового регулирования в жилищной сфере.

Организационная форма практического занятия – традиционный семинар

Теоретическая часть:

1. Важнейшей обязанностью наймодателя по договору коммерческого, а также договору социального найма является обеспечение сохранности жилищного фонда, увеличение срока его службы, правильная организация эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Согласно ЖК РСФСР (ст. 141) наймодатель по договору социального найма обязан своевременно производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования и придомовой территории. Эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищных фондов, а также фонда ЖСК осуществляются с обязательным соблюдением единых правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Обязанности наймодателя, определенные ст. 141 ЖК РСФСР, концентрируются в подзаконных правовых актах. Согласно законодательству РФ государственные организации, предприятия, учреждения наймодатели несут обязанности двоякого рода: перед государством по обеспечению сохранности вверенного им государственного жилищного фонда и перед гражданами нанимателями жилых помещений по созданию им надлежащих условий для проживания в соответствии с договором найма жилого помещения (жилищные обязанности).

По характеру работ и соответственно источникам финансирования различаются два вида ремонта: капитальный и текущий.

2. Общая обязанность по бережному отношению к жилищу дифференцируется применительно к тому, кто является пользователем жилого помещения: собственник жилья, наниматель и члены семьи.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000431[illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Так, осуществляя право собственности на жилое помещение, собственник помещения обязан принимать такие меры, которые не вели бы к повреждению или уничтожению жилого дома (жилого помещения), в частности соблюдать требование закона о недопустимости размещения в принадлежащем ему жилом помещении (жилом доме) промышленных производств, а размещение предприятий, учреждений, организаций производить только после перевода принадлежащего ему жилого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Согласно ст. 678 ГК РФ на нанимателе жилого помещения лежит обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

На граждан законом возлагается обязанность обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3. По смыслу закона указанные обязанности по обеспечению сохранности жилых домов должны выполняться не только нанимателями жилых помещений, но также членами их семей и всеми другими гражданами, так как от каждого человека в конечном счете во многом зависит сохранность жилищного фонда.

Наниматели жилых помещений должны производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения сдать его в надлежащем состоянии. В соответствии с установленными правилами при выезде на другое постоянное место жительства наниматель обязан освободить и сдать занимаемое им жилое помещение и его оборудование в исправном состоянии управлению домами по акту. Если наниматель не произвел необходимых работ по текущему ремонту помещения, то стоимость ремонта, а также затраты по устранению допущенных нанимателем и членами его семьи повреждений оборудования подлежат оплате (возмещению) за счет нанимателя.

Текущий ремонт включает ремонт занимаемых жилых комнат и вспомогательных помещений (кухонь, коридоров, ванных комнат, теплых уборных, прихожих, внутренних кладовых и т. п.) и выражается в производстве, например, таких работ, как: побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников, вставка стекол и т. д. Текущий ремонт нанимателями жилых помещений производится на условиях и в порядке, определяемых договором найма жилого помещения и законодательством.

Эксплуатация и ремонт жилых помещений, входящих в состав всех видов жилищных фондов, осуществляются с обязательным соблюдением единых правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

1) управление жилищным фондом:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;

2) техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий предусматривает (согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации):

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, - представляет собой комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств;

б) осмотры - их целью является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений;

в) подготовка к сезонной эксплуатации - ее целью является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

функционирования инженерного оборудования в зимний период. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:
- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;
г) текущий ремонт - это ремонт занимаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, он выражается в производстве, например, таких работ, как: побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников, вставка стекол и т.д. Текущий ремонт нанимателями жилых помещений по договорам социального найма производится на условиях и в порядке, определяемых договором и ЖК РФ.

Он включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Работы по текущему ремонту подразделяются на:
- планируемые - к ним относятся периодические осмотры и профилактический ремонт;
- непредвиденные - устранение мелких повреждений и неисправностей по заявкам жильцов, устранение последствий аварий и стихийных бедствий, проведение внеочередных осмотров после стихийных бедствий и аварий.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда;
д) капитальный ремонт выражается в восстановлении в период службы жилых зданий отдельных износившихся конструкций и оборудования дома. В результате капитального ремонта происходит ликвидация или уменьшение физического износа конструкций и инженерного оборудования жилого дома.

4. В Жилищный кодекс введены новые положения, устанавливающие обязанность собственников помещений в многоквартирном доме вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взносы на капитальный ремонт) (ст. 169, ч. 1).

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158, ч.3). Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилье и коммунальные услуги (ст. 154, ч. 2, п. 2). От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт освобождены собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (ст. 169, ч. 2). Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за тем месяцем, в котором принято решение.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Щебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений не платят взносы на капитальный ремонт. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (ст. 154, ч. 1, п.

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 170, ч. 3).

Для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 158, ч. 2).

В фонд капитального ремонта кроме внесенных взносов на капремонт зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства в случаях, установленных Жилищным кодексом (ст. 170, ч. 1, ст. 169, ч. 4).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (ст. 174, ч. 1).

5. Порядок исчисления, уплаты, а также льготы по налогам на имущество физических лиц определены Налоговым кодексом РФ.

Объектами налога на имущество являются:

1. жилые дома;
2. квартиры;
3. дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, облагаются налогами на имущество.

Плательщиками налогов на имущество являются физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Если объект налогообложения находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в имуществе. В аналогичном порядке определяются налогоплательщики, если такое имущество находится в общей долевой собственности физических лиц. Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. При этом плательщиком налога может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними.

Вопросы и задания:

1. Обязанности наймодателя по обеспечению надлежащей эксплуатации, сохранности и производству капитального ремонта жилого дома (жилого помещения).
2. Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых помещений (жилых домов), производству текущего ремонта помещений.
3. Организация эксплуатации, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.
4. Финансовое и материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
5. Налоговое регулирование в жилищной сфере.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Литература:

Основная литература:

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/66006.html.

Дополнительная литература

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029 (06.12.2016).
2. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html
3. Ковалева, О. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546 (06.12.2016).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна

Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

для обучающихся по организации и проведению самостоятельной работы

по дисциплине

Жилищное право

для студентов

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Направленность (профиль)

Гражданско-правовой

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Пятигорск, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

Введение
1.Общая характеристика самостоятельной работы
2.План график самостоятельной работы
3. Контрольные точки и виды отчетности по ним
4. Методические рекомендации по изучению теоретического материала
4.1. Методические указания по самостоятельному изучению литературы по темам
5. Методические указания по подготовке докладов
6. Методические указания по подготовке к «круглому столу»
7. Рекомендуемая литература

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E

Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна

Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

ВВЕДЕНИЕ

Цель дисциплины «Жилищное право» - формирование в процессе изучения дисциплины комплексных знаний об основных правовых институтах жилищного права, об основах жилищной политики Российской Федерации, об основополагающих принципах жилищного законодательства, о месте жилищного права в системе российского законодательства; умений и навыков научной и практической деятельности в области правового регулирования жилищного правоотношений.

Задачи изучения дисциплины:

нормотворческая деятельность:

— участие в подготовке нормативно-правовых актов;

правоприменительная деятельность:

— обоснование и принятие в пределах должностных обязанностей решений, а также совершение действий, связанных с реализацией правовых норм;
— составление юридических документов;

правоохранительная деятельность:

— обеспечение законности, правопорядка, безопасности личности, общества и государства;
— охрана общественного порядка;
— предупреждение, пресечение, выявление, раскрытие и расследование правонарушений;
— защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности;

экспертно-консультационная деятельность:

— консультирование по вопросам права;
— осуществление правовой экспертизы документов;

педагогическая деятельность:

— преподавание правовых дисциплин;
— осуществление правового воспитания.

Дисциплина «Жилищное право» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция. Ее освоение происходит в 6 семестре.

Формируемые компетенции – ПК-2 Способен квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

Основное назначение самостоятельной работы – закрепление полученных студентами теоретических знаний в области жилищного права.

1. Характеристика самостоятельной работы студентов

Сегодня становятся востребованными такие качества современного студента как умение самостоятельно пополнять и обновлять знания, вести самостоятельный поиск необходимого материала, быть творческой личностью. Ориентация учебного процесса на саморазвивающуюся личность делает возможным процесс обучения без учета индивидуально-личностных особенностей обучаемых, предоставления им права выбора путей и способов учения. Появляется новая цель образовательного процесса – воспитание компетентной личности, ориентированной на будущее, способной решать типичные проблемы и задачи исходя из приобретенного учебного опыта и адекватной оценки конкретной ситуации.

Самостоятельная работа определяется как форма организации учебного процесса, как объективное условие формирования познавательной, исполнительской, творческой активности и самостоятельности студентов при обучении. СРС является важнейшим компонентом образовательного процесса, формирующим личность студента, его

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500040000043E
Владелец: [illegible]
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

мировоззрение, культуру безопасности, развивающим его способности к самообучению и повышению своего профессионального уровня.

Целью СРС по дисциплине «Жилищное право» является формирование способностей к самостоятельному познанию и обучению, поиску литературы, обобщению, оформлению и представлению полученных результатов, их критическому анализу, поиску новых и неординарных решений, аргументированному отстаиванию своих предложений, умений подготовки выступлений и ведения дискуссий.

Задачи СРС по дисциплине «Жилищное право» являются:

- развитие таких самостоятельных умений, как умения учиться самостоятельно, принимать решения, проектировать свою деятельность и осуществлять задуманное, проводить исследование, осуществлять и организовывать коммуникацию;
- научить проводить рефлексию: формировать получаемые результаты, предопределять цели дальнейшей работы, корректировать свой образовательный маршрут.

Самостоятельная работа студентов является определяющим фактором их успешного обучения.

Основными видами самостоятельной работы по дисциплине «Жилищное право» является самостоятельное изучение литературы, подготовка к практическому занятию.

Предлагаемые студенту задания позволяют проверить общекультурные и профессиональные компетенции: ПК-2 способен квалифицированно применять правовые нормы и принимать правоприменительные акты в конкретных сферах юридической деятельности.

2. Методические рекомендации по изучению теоретического материала

В процессе самостоятельной работы рекомендуется планировать и организовать время, прежде всего с учетом того, что большинство научной и учебной литературы по данному курсу имеется в СКФУ только в читальном зале и в ограниченном количестве. Материал по тем или иным темам можно, в случае необходимости, найти в Интернете.

Рекомендуется, прежде всего, внимательно ознакомиться с лекционным материалом. Затем необходимо, особенно при подготовке доклада ознакомиться с рекомендуемой литературой по данной теме и сделать конспект основных положений. Если этой литературы окажется недостаточно, то в большинстве указанных источников имеется обширная библиография, позволяющая продолжить самостоятельное изучение того или иного аспекта.

Рекомендации по организации работы с литературой

Работа с литературой - обязательный компонент любой научной деятельности. Сама научная литература является высшим средством существования и развития науки. За время пребывания в высшей школе студент должен изучить и освоить много учебников, статей, книг и другой необходимой для будущего специалиста литературы на родном и иностранном языках. В связи с этим перед студентами стоит большая и важная задача - в совершенстве овладеть рациональными приемами работы с книжным материалом.

Приступая к работе над книгой, следует сначала ознакомиться с материалом в целом: оглавлением, аннотацией, введением и заключением путем беглого чтения-просмотра, не делая никаких записей. Этот просмотр позволит получить представление обо всем материале, который необходимо усвоить.

После этого следует переходить к внимательному чтению - штудированию материала по главам, разделам, параграфам. Это самая важная часть работы по овладению книжным материалом. Читать следует про себя. (При этом читающий меньше устает, усваивает материал примерно на 25% быстрее, по сравнению с чтением вслух, имеет возможность уделить больше внимания содержанию написанного и лучше осмыслить его). Никогда не следует обходить трудные места книги. Их надо читать в замедленном темпе, чтобы лучше понять и осмыслить.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Рекомендуем возвращаться к нему второй, третий, четвертый раз, чтобы то, что осталось непонятным, дополнить и выяснить при повторном чтении.

Изучая книгу, надо обращать внимание на схемы, таблицы, карты, рисунки: рассматривать их, обдумывать, анализировать, устанавливать связь с текстом. Это поможет понять и усвоить изучаемый материал.

При чтении необходимо пользоваться словарями, чтобы всякое незнакомое слово, термин, выражение было правильно воспринято, понято и закреплено в памяти.

Надо стремиться выработать у себя не только сознательное, но и беглое чтение. Особенно это умение будет полезным при первом просмотре книги. Обычно студент 1-2 курса при известной тренировке может внимательно и сосредоточенно прочитать 8-10 страниц в час и сделать краткие записи прочитанного. Многие студенты прочитывают 5-6 страниц. Это крайне мало. Слишком медленный темп чтения не позволит изучить многие важные и нужные статьи книги. Обучаясь быстрому чтению (самостоятельно или на специальных курсах), можно прочитывать до 50-60 страниц в час и даже более. Одновременно приобретается способность концентрироваться на важном и схватывать основной смысл текста.

Запись изучаемого - лучшая опора памяти при работе с книгой (тем более научной). Читая книгу, следует делать выписки, зарисовки, составлять схемы, тезисы, выписывать цифры, цитаты, вести конспекты. Запись изучаемой литературы лучше делать наглядной, легко обозримой, расчлененной на абзацы и пункты. Что прочитано, продумано и записано, то становится действительно личным достоянием работающего с книгой.

Основной принцип выписывания из книги: лишь самое существенное и в кратчайшей форме.

Различают три основные формы выписывания:

1. Дословная выписка или цитата с целью подкрепления того или иного положения, авторского довода. Эта форма применяется в тех случаях, когда нельзя выписать мысль автора своими словами, не рискуя потерять ее суть. Запись цитаты надо правильно оформить: она не терпит произвольной подмены одних слов другими; каждую цитату надо заключить в кавычки, в скобках указать ее источник: фамилию и инициалы автора, название труда, страницу, год издания, название издательства.

Цитирование следует производить только после ознакомления со статьей в целом или с ближайшим к цитате текстом. В противном случае можно выхватить отдельные мысли, не всегда точно или полно отражающие взгляды автора на данный вопрос в целом.

Ксеро- и фотокопирование (сканирование) заменяет расточающее время выписывание дословных цитат!

2. Выписка "по смыслу" или тезисная форма записи.

Тезисы - это кратко сформулированные самим читающим основные мысли автора. Это самая лучшая форма записи. Все виды научных работ будут безупречны, если будут написаны таким образом. Делается такая выписка с теми же правилами, что и дословная цитата.

Тезисы бывают краткие, состоящие из одного предложения, без разъяснений, примеров и доказательств. Главное в тезисах - умение кратко, закончено (не теряя смысл) сформулировать каждый вопрос, основное положение. Овладев искусством составления тезисов, студент четко и правильно овладевает изучаемым материалом.

3. Конспективная выписка имеет большое значение для овладения знаниями. Конспект - наиболее эффективная форма записей при изучении научной книги. В данном случае кратко записываются важнейшие составные пункты, тезисы, мысли и идеи текста. Подробный обзор содержания может быть важным подспорьем для запоминания и вспомогательным средством для нахождения соответствующих мест в тексте.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C00[illegible]
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

Делая в конспекте дословные выписки особенно важных мест книги, нельзя допускать, чтобы весь конспект был "списыванием" с книги. Усвоенные мысли необходимо выразить своими словами, своим слогом и стилем. Творческий конспект - наиболее ценная и

богатая форма записи изучаемого материала, включающая все виды записей: и план, и тезис, и свое собственное замечание, и цитату, и схему.

Обзор текста можно составить также посредством логической структуры, вместо того, чтобы следовать повествовательной схеме.

С помощью конспективной выписки можно также составить предложение о том, какие темы освещаются в отдельных местах разных книг. Дополнительное указание номеров страниц облегчит нахождение этих мест.

При составлении выдержек целесообразно последовательно придерживаться освоенной системы. На этой базе можно составить свой архив или картотеку важных специальных публикаций по предметам.

Конспекты, тезисы, цитаты могут иметь две формы: тетрадную и карточную. При тетрадной форме каждому учебному предмету необходимо отвести особую отдельную тетрадь.

Если используется карточная форма, то записи следует делать на одной стороне карточки. Для удобства пользования вверху карточки надо написать название изучаемого вопроса, фамилию автора, название и УДК (универсальная десятичная классификация) изучаемой книги.

Карточки можно использовать стандартные или изготовить самостоятельно из белой бумаги (полуватмана). Карточки обычно хранят в специальных ящиках или в конвертах. Эта система конспектирования имеет ряд преимуществ перед тетрадной: карточками удобно пользоваться при докладах, выступлениях на семинарах; такой конспект легко пополнять новыми карточками, можно изменить порядок их расположения, добиваясь более четкой, логической последовательности изложения.

И, наконец, можно применять для этих же целей персональный компьютер. Сейчас существует великое множество самых различных прикладных программ (органайзеров и пр.), которые значительно облегчают работу при составлении выписок из научной и специальной литературы. Используя сеть Internet, можно получать уже готовые подборки литературы.

На самостоятельное изучение вынесены следующие темы:

Раздел 2. Основания и порядок пользования жилыми помещениями

Тема 17. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.

1. Виды нарушений жилищного законодательства.
2. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фона и другие нарушения жилищного законодательства.
3. Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым помещениям виновным поведением должностных лиц и граждан.

Тема 18. Разрешение жилищных споров.

1. Виды жилищных споров.
2. Порядок разрешения жилищных споров.
3. Защита жилищных прав в судебном порядке.

3. Методические рекомендации по выполнению тестовых заданий.

Предлагаемые тестовые задания разработаны в соответствии с Рабочей программой дисциплины, что позволяет оценить знания студентов по дисциплине. Данные тесты могут использоваться:

- студентами при подготовке к экзамену с целью самопроверки знаний;

– преподавателями для промежуточного контроля знаний на занятиях по предмету;

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

– для проверки остаточных знаний студентов, изучивших дисциплину.

Тестовые задания рассчитаны на самостоятельную работу без использования вспомогательных материалов.

Для выполнения тестового задания, прежде всего, следует внимательно прочитать поставленный вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступать к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Необходимо прочитать все варианты и в качестве правильного ответа выбрать один индекс (буквенное обозначение). Если в тестовом задании правильных ответов несколько, то это должно указываться в задании. Баллы начисляются за задание, выполненное в полном объеме: так, если в задании предусмотрено два правильных ответа, а отмечен только один, выполнение данного задания оценивается нулем баллов.

Заданий, где правильный вариант отсутствует, в тесте не предусмотрено.

На выполнение теста отводится ограниченное время. Оно может варьироваться в зависимости от уровня тестируемых, сложности и объема теста.

Фонд тестовых заданий

Правильный ответ	Содержание вопроса
жилые помещения	Объектами жилищных прав являются
санузлов комнат коридора	Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади:
кухня балкон чердак	Жилым помещениям НЕ относятся:
индивидуальным	В зависимости от целей жилищный фонд может быть ...
изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения	Перепланировка жилого помещения представляет собой ...
на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми	Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если такая квартира расположена ...
государственный жилищный фонд	Совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации, носит название ...
ежемесячно, до	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
электронной подписью
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом	
1 Конституция РФ 2 Жилищный кодекс 3 Федеральные законы 4 Указы Президента РФ 5 Постановления Правительства РФ 6 Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти 7 Законы и иные нормативные акты субъектов РФ 8 Нормативные акты органов местного самоуправления	Правильная последовательность источников жилищного права по юридической силе:

4. Критерии оценивания компетенций

Оценка «зачтено» выставляется студенту, если теоретическое содержание дисциплины освоено полностью, без пробелов; исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает материал; свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний; использует в ответе дополнительный материал все предусмотренные программой задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному; анализирует полученные результаты; проявляет самостоятельность при выполнении заданий.

Оценка «незачтено» выставляется студенту, если он не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, необходимые практические компетенции не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023

5. Рекомендуемая литература

Основная литература

1. Крашенинников П.В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М.: Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru.

Дополнительная литература

1. Жилищное право: учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2015. - 527 с.: табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4; [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru.
2. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. — 9-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — 978-5-238-02241-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru.
3. Ковалева, О. Жилищное право: учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург: ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3; [Электронный ресурс]. - URL: //biblioclub.ru.

Интернет-ресурсы

1. Электронно-библиотечная система IPRbooks ООО «Ай Пи Эр Медиа».
2. www.biblioclub.ru – «Университетская библиотека on-line».

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 2C0000043E9AB8B952205E7BA500060000043E
Владелец: Шебзухова Татьяна Александровна
Действителен: с 19.08.2022 по 19.08.2023