

Министерство образования и науки Республики Татарстан

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение
«Бугульминский профессионально - педагогический колледж»

УТВЕРЖДАЮ
Директор ГБПОУ «БПК»

Ф.М.Калимуллин

(подпись)

" 20 " 12 2019 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБЩЕРАЗВИВАЮЩАЯ ПРОГРАММА

Правовые основы ЖКХ

Бугульма, 2019

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

1.1. Цель и задачи реализации программы

Цель: формирование фундаментальных знаний у слушателей о системе и содержании российского законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) и практике его применения.

Задачи:

- проанализировать правовое содержание институтов жилищного права и законодательства, их особенности и содержание правовых актов жилищного законодательства;
- изучить юридические понятия и категорий жилищного права;
- проанализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения;
- рассмотреть правила судебной защиты нарушенных жилищных прав;
- изучить формы реализации права граждан на жилище;
- рассмотреть правовое регулирование пользования жилыми помещениями и жилищные льготы для граждан.

1.2. Планируемые результаты обучения

Слушатель должен:

уметь:

- толковать и применять нормы жилищного права;
- анализировать, делать выводы и обосновывать свою точку зрения по жилищным правоотношениям;
- применять правовые нормы для решения практических ситуаций;

знать:

- понятие, виды и источники жилищного права;
- жилищные права и обязанности граждан;
- объекты и субъекты жилищных прав, порядок приобретения права собственности на жилое помещение, а также права и обязанности собственника жилого помещения и членов семьи собственника жилого помещения, основные положения о деятельности ЖК;
- правовой механизм охраны жилья;
- виды правонарушений и ответственность за них.

1.3. Категория слушателей

К освоению дополнительных общеразвивающих программ допускаются:

- лица, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее образование;
- лица, получающие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

1.4. Трудоемкость обучения

Включает все виды аудиторной работы слушателей, а так же время, отводимое на контроль качества освоения слушателями программы и составляет 96 часов.

1.4. Форма обучения

Программа реализуется в режиме электронного обучения.

1. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

2.1. Учебно-тематический план программы Правовые основы ЖКХ

№	Наименование учебных предметов, тем	Общая трудоем кость, ч	Всего ауд., ч	Аудиторные занятия, ч		Учебны е занятия с примен ением дистанц ионных техноло гий, ч	СРС, ч, в т.ч. КСР, ч	Форма контроля
				Лекции	Практическ ие и семинарски е занятия			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Раздел 1. Жилищное право Тема 1.1. Понятие жилищного права. Конституционное право граждан на жилище.	6	-	-	2	2	2	-
2.	Тема 1.2. Жилищное законодательство	6	-	-	2	2	2	-
3.	Раздел 2. Объекты жилищного права Тема 2.1. Жилищное правоотношение	6	-	-	2	2	2	-
4.	Тема 2.2. Жилое помещение. Жилищный фонд	6	-	-	2	2	2	-
5.	Раздел 3. Жилищные права, обязанности и ответственность Тема 3.1. Понятие и виды юридической ответственности за жилищные правонарушения	6	-	-	2	2	2	-
6.	Тема 3.2. Право собственности и другие вещные права на жилое помещение	6	-	-	2	2	2	-
7.	Раздел 4. Договор найма жилого помещения Тема 4.1 Порядок предоставления жилого помещения по	10	-	-	4	2	4	-

	договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда социального использования и фонда не социального использования.							
8.	Тема 4.2. Изменение договора найма жилого помещения	6	-	-	2	2	2	-
9.	Раздел 5. Пользование специализированными жилыми помещениями Тема 5.1. Общие положения о специализированных жилых помещениях	6	-	-	2	2	2	-
10.	Тема 5.2. Аренда и безвозмездное пользование	6	-	-	2	2	2	-
11.	Раздел 6. Правовое положение жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья	6	-	-	2	2	2	-
12.	Раздел 7. Многоквартирные дома и коммунальные услуги Тема 7.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	6	-	-	2	2	2	-
13.	Тема 7.2. Многоквартирные дома	6	-	-	2	2	2	-
14.	Раздел 8. Прекращение права пользования жилыми помещениями	8	-	-	2	2	4	-
	Итоговая аттестация	6	-	-				реферат
	Итого:	96	-	-				

2.2. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНЫХ ПРЕДМЕТОВ, ТЕМ

Раздел 1. Жилищное право

Тема 1. Понятие жилищного права. Конституционное право граждан на жилище.

Понятие и предмет жилищного права как отрасли права. Понятие и предмет науки жилищного права. Жилищное право как учебная дисциплина. Система методов правового регулирования жилищного права. Понятие и сущность принципов жилищного права. Понятие и виды источников жилищного права. Жилищное законодательство. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений. Понятие жилого дома, квартиры, комнаты. Общая площадь жилого помещения. Понятие изолированной и смежной комнат. Требования, предъявляемые к жилому помещению. Основания признания жилого помещения непригодным для проживания. Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания. Понятие переустройства и перепланировки. Порядок согласования и осуществления переустройства и перепланировки. Отказ в согласовании переустройства и перепланировки. Ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку. Условия перевода нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое. Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

Тема 2. Жилищное законодательство

Основные начала жилищного законодательства. Понятие и виды источников жилищного права. Конституционные нормы, определяющие жилищные отношения. Федеральное жилищное законодательство. Жилищное законодательство субъектов Российской Федерации.

Жилищное и гражданское законодательство. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве.

Раздел 2. Объекты жилищного права

Тема 2.1. Жилищное правоотношение

Понятие, структура и виды жилищного правоотношения. Объекты жилищного права. Виды жилых помещений. Жилищные фонды. Учет жилищного фонда. Субъекты жилищного права. Органы управления

жилищным фондом. Собственники, наниматели, члены семьи нанимателя, лица, постоянно проживающие с нанимателем, и иные граждане, обладающие правом пользования жилым помещением. Основания возникновения права пользования жилым помещением.

Тема 2.2. Жилое помещение. Жилищный фонд

Понятие и виды жилых помещений. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

Понятие и виды жилищного фонда. Частный, государственный, муниципальный жилищные фонды. Жилищный фонд социального использования. Специализированный, индивидуальный жилищный фонд. Жилищный фонд коммерческого использования. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Раздел 3. Жилищные права, обязанности и ответственность

Тема 3.1. Понятие и виды юридической ответственности за жилищные правонарушения

Жилищные права и обязанности. Пределы осуществления и ограничения прав.

Ответственность за нарушение. Виды юридической ответственности.

Тема 3.2. Право собственности и другие вещные права на жилое помещение

Содержание права пользования, владения и распоряжения. Обязанности собственника жилого помещения. Понятие члена семьи собственника жилого помещения. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения. Прекращение права пользования помещением в случае прекращения семейных отношений. Основания и порядок изъятия жилого помещения у собственника. Соглашение о 13 выкупе жилого помещения. Выкупная цена жилого помещения. Понятие завещательного отказа. Права и обязанности гражданина, пользующегося жилым помещением по завещательному отказу. Понятие договора пожизненного содержания с иждивением. Права и обязанности гражданина, пользующегося жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением. Порядок выселения гражданина, право пользования жилым

помещением которого прекращено. Основания и порядок выселения гражданина, нарушающего правила пользования жилым помещением. Состав общего имущества в многоквартирном доме. Содержание права собственности на общее имущество. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме. Изменение границ помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества в коммунальной квартире. Содержание права собственности на общее имущество. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире. Содержание общего имущества в коммунальной квартире. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Раздел 4. Договор найма жилого помещения

Тема 4.1 Порядок предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда социального использования и фонда не социального использования.

Право граждан на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Основания признания граждан нуждающимися в обеспечении жилищных условий по договору социального найма и по договору коммерческого найма. Порядок предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда социального использования и фонда не социального использования. Норма жилой (общей) площади по договору социального найма. Норма жилой (общей) площади по договору коммерческого найма.

Порядок заключения договора социального найма, коммерческого найма, найма жилого помещения. Предмет договора найма жилого помещения. Требования, предъявляемые к договорам найма жилого помещения. Цена договора. Оплата жилых помещений и коммунальных услуг по договорам найма жилого помещения. Срок договора найма жилого помещения. Стороны договора. Права и обязанности сторон. Члены семьи нанимателя, постоянно проживающие, поднаниматели, временные жильцы.

Тема 4.2. Изменение договора найма жилого помещения

Изменение договора найма жилого помещения. Изменение договора социального найма в связи с разделом жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя, вследствие признания нанимателем другого члена семьи, при объединении в одну семью граждан, проживающих в одной квартире по отдельным договорам. Изменение договора найма жилого помещения при заселении освободившихся в квартире жилых помещений. Изменение договора при заключении нанимателем и постоянно проживающих граждан договора о солидарной ответственности.

Расторжение договора без прекращения права пользования. Обмен жилыми помещениями. Приватизация и выкуп жилого помещения.

Органы, осуществляющие организацию процесса приватизации жилья. Оформление передачи жилого помещения в собственность граждан. Условия передачи гражданами принадлежащих им на праве собственности жилых помещений в государственную или муниципальную собственность. Документы, предоставляемые гражданами для передачи принадлежащих им на праве собственности жилых помещений в государственную или муниципальную собственность. Оформление передачи жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, в государственную или муниципальную собственность.

Раздел 5. Пользование специализированными жилыми помещениями

Тема 5.1. Общие положения о специализированных жилых помещениях

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Назначение жилых помещений маневренного фонда. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Предоставление служебных жилых помещений. Предоставление жилых помещений в общежитиях. Предоставление жилых помещений маневренного фонда. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных

беженцами. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан. Понятие и основание заключения договора найма специализированного жилого помещения. Предмет, форма и срок договора найма специализированного жилого помещения. Права и обязанности сторон договора найма специализированного жилого помещения. Основания и порядок расторжения договора найма специализированного жилого помещения. Основания прекращения договора найма специализированного жилого помещения. Основания и порядок выселения граждан из специализированных жилых помещений.

Тема 5.2.

Аренда и безвозмездное пользование

Договоры жилищного аренды жилых помещений как институт гражданского и жилищного права. Исторический аспект развития правового регулирования договора аренды жилых помещений. Правая природа договора аренды жилых помещений. Существенные условия договора аренды жилых помещений. Правовое отграничение договора аренды жилого помещения от договора найма жилого помещения. Договор безвозмездного пользования жилым помещением как институт гражданского и жилищного права. Понятие и содержание договора безвозмездного пользования жилым помещением. Безвозмездное пользование жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма.

Раздел 6. Правовое положение жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья

Понятие жилищного, жилищно-строительного и жилищно-накопительного кооперативов. Право на вступление в жилищные кооперативы. Организация жилищных кооперативов. Устав жилищного кооператива. Государственная регистрация жилищного кооператива. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива. Порядок формирования и компетенция правления жилищного кооператива. Порядок избрания и полномочия председателя правления жилищного кооператива. Порядок формирования и компетенция ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива. Право на пай члена жилищного кооператива. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива.

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива. Прекращение членства в жилищном кооперативе. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива. Выселение бывшего члена жилищного кооператива. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая. Особенности обеспечения членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома. Понятие товарищества собственников жилья. Создание и регистрация товарищества собственников жилья. Имущество товарищества собственников жилья. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

Раздел 7. Многоквартирные дома и коммунальные услуги

Тема 7.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Понятие, виды и требования к качеству коммунальных услуг. Права и обязанности исполнителя и потребителя коммунальных услуг. Порядок и основания ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Ответственность исполнителя и потребителя. Структура платы за жилое помещение для нанимателей и собственников. Размер платы за жилое помещение. Порядок и сроки внесения платы за жилое помещение. Структура платы за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги. Порядок и сроки внесения платы за коммунальные услуги. Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Основания и условия предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Документы, необходимые для предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Порядок определения размера субсидии. Порядок предоставления субсидий.

Тема 7.2. Многоквартирные дома

Цели и способы управления многоквартирными домами. Порядок выбора способа управления. Управление многоквартирными домами управляющей организацией. Управление жилищными кооперативами, товариществами собственников жилья. Особенности непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном доме. Предмет, срок и иные условия договора управления многоквартирными домами. Основания и порядок изменения, расторжения и прекращения договора управления многоквартирными домами.

Раздел 8. Прекращение права пользования жилыми помещениями

Расторжение договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя. Выселение. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, выселение с предоставлением другого жилого помещения, выселение без предоставления другого жилого помещения.

Прекращение договора найма жилого помещения. Истечение срока договора. Смерть одинокого нанимателя. Гибель жилого помещения.

Прекращение права пользования при прекращении права собственности на жилое помещение. Прекращение права пользования по инициативе собственника жилого помещения в связи с его отчуждением. Прекращение права пользования помимо воли собственника. Прекращение права пользования при прекращении права собственности на жилое помещение помимо воли собственника с предоставлением ему другого жилого помещения. Прекращение права пользования при лишении собственника права собственности на жилое помещение без предоставления ему другого жилого помещения.

Методические указания по выполнению различных форм самостоятельной работы

Чтение-просмотр используется для предварительного ознакомления с источником, оценки его ценности. Это обязательный элемент работы с источником. Он предполагает ознакомление с аннотацией, предисловием, оглавлением, заключением, поиск по оглавлению наиболее важных мыслей и выводов автора произведения. Читатель как бы видит текст полностью и при чтении ничего не пропускает, но фиксирует внимание только на тех аспектах, которые ему необходимы. Этот метод используется, как правило, после предварительного просмотра, при вторичном чтении. Скорость такого чтения очень велика, поскольку только нужный раздел или сюжет читается углубленно.

Сканирование представляет быстрый просмотр информации с целью поиска фамилии, факта, оценки и т.д.

Углубленное чтение предполагает обращение внимания на детали содержания текста, анализ и оценку фактов и сюжетов содержания источников и литературы. По своей сути – это критический, аналитический, творческий способ чтения, сопровождающийся самостоятельным толкованием фактов, положений и выводов статьи и пр. Углубленное чтение предполагает предварительное использование других видов работы с источником, включая следующие этапы: общее ознакомление с произведением в целом по его оглавлению; беглый просмотр всего содержания; чтение в порядке последовательности расположения материала; выборочное чтение какой-либо части произведения; выписка представляющих интерес материалов; критическая оценка записанного, его редактирование и «чистовая» запись как фрагмент текста.

2.3. Учебно-методическое и информационное обеспечение программы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993г. // Российская газета. 1993. № 237. 25 декабря.
2. Декларация прав и свобод человека и гражданина утвержденная Постановлением Верховного Совета РФ от 22 ноября 1991 г. № 1920 // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР». 26.12.1991. № 52. Ст. 1865 19.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, № 188-ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 23.10.2002г. №138-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
8. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995г. № 223-ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание Законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
9. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822; 2004. № 25. Ст. 2484.
10. Федеральный закон от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» // «Собрание законодательства РФ», 12.12.2011, № 50, ст. 7344.
11. Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года № 1541-1(с изм. и доп.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 11.07.1991. № 28. Ст. 959.
12. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 г. № 215 // Собрание Законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. 1). Ст.41.
13. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30 декабря 2004 г., № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.
14. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ.
15. Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ // Собрание законодательства РФ. № 22. 01.06.1998. Ст. 2331.
16. Федеральный закон «О вынужденных переселенцах» от 19 февраля 1993г. № 4530-1 // Собрание законодательства РФ. 25.12.1995. № 52. Ст. 5110.
17. Федеральный закон «О беженцах» от 19 февраля 1993 года № 4528-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 25.03.1993. № 12. Ст. 425.

18. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» от 28 января 2006 г. № 47 //Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст.702.
19. Постановление Правительства РФ «О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании» от 9 апреля 2001г. № 275 // Собрание законодательства РФ. 16.04.2001. № 16. Ст. 1604.
20. Постановление Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 392 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» // Система ГАРАНТ.
21. Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», от 11 января 2000 г. № 28 // Собрание законодательства РФ. 17.01.2000. № 3. Ст. 278.
22. Постановление Правительства РФ «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», от 07 ноября 2005 г. № 655 // Собрание законодательства РФ. 14.11.2005. № 46. Ст. 4671.
23. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения об установлении мер по недопущению возникновения конфликта интересов в сфере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», от 7 ноября 2005 г. № 656 // Собрание законодательства РФ. 14.11.2005. № 46. Ст. 4672.
24. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21 января 2006г. № 25 // Собрание законодательства РФ. 2006. Ст. 546.
25. Постановление Правительства РФ «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» от 21.05.2006г. // Собрание законодательства РФ. 2006. № 22. Ст. 2126.
26. Постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901 «Об утверждении Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» // Система ГАРАНТ.
27. Постановление Правительства РФ «О перечне доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи» от 2008.2003г. № 512 // Собрание законодательства РФ. 25.08.2003. № 34. Ст. 3374.

28. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» от 26.01.2006г. // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст.657.

29. Постановление Правительства РФ «Об утверждении предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» от 14.12.2005г. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 52. Ст.5547.

30. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Система ГАРАНТ

31. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. № 552 «Об утверждении положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания» // Система ГАРАНТ.

32. Приказ Минрегиона России от 25 февраля 2005 г. №17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учёт и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещениях муниципального жилого фонда по договорам социального найма» // Система «ГАРАНТ».

33. Приказ Минрегиона России от 25 февраля 2005 г. №18 «Об утверждении Рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма» // Система ГАРАНТ.

Материалы судебной практики

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» //Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9; 22.

2. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами закона РФ «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» от 24 августа 1993 г. № 8., в ред. от 25 октября 1996 года, № 10 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11; 1997. № 1.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 9, сентябрь.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2009. № 109. 2010. 21 мая.
5. Постановление Пленума Верховного суда от 24.08.1993. № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Сборник Постановлений Пленума Верховного суда Российской Федерации.
6. Информационное письмо президиума высшего арбитражного суда от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Официальный сайт Верховного суда РФ: <http://www.vsrfl.ru>
2. Официальный сайт Федерального Собрания Российской Федерации: <http://www.duma.ru>
3. Официальный сайт Правительства России: <http://government.ru>
4. Официальный сайт Министерства юстиции России: <http://minjust.ru>
5. Официальный интернет-портал правовой информации: <http://pravo.gov.ru>
6. Юридическая Россия. Федеральный правовой портал: <http://law.edu.ru>
7. Юридическая научная библиотека издательства Спарк: <http://lawlibrary.ru>

Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечен доступ слушателей:

1. <http://www.gov.ru/main/page4.html> законодательные акты Российской Федерации
2. <http://www.pravo.gov.ru> Официальный интернет-портал правовой информации

Современные информационные справочные системы, к которым обеспечен доступ слушателей:

1. СПС Консультант Плюс
2. СПС ГАРАНТ
3. <http://pravo.gov.ru/ips/> Информационно-правовая система «Законодательство России»
4. <http://minjust.ru/press/news/perechen-gosudarstvennyh-informacionnyh-sistem> государственные информационные системы

Каждый слушатель обеспечивается индивидуальным неограниченным доступом к электронно-библиотечной системе, содержащей издания учебной, учебно-методической и иной литературы по изучаемой программе. Электронно-библиотечная система обеспечивает возможность индивидуального доступа для каждого слушателя из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет.

2.4. Материально-техническое обеспечение программы

1. Компьютерные классы с набором лицензионного базового программного обеспечения с выходом в глобальную сеть Internet.
2. Лекции с применением мультимедийных материалов, мультимедийная аудитория.
3. Skype, для проведения дистанционного обучения и консультаций.
- 4. Компьютер (ноутбук)**
- 5. Принтер**
- 6. Мультимедийный проектор SMART**
- 7. Интерактивная доска**

3. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ

- 3.1. Форма промежуточной аттестации – тестовые задания
- 3.2. Форма итоговой аттестации – реферат. Требования к оформлению реферата соответствуют Гост 7.1-2003 и рекомендуются к применению.

Тестовые задания

- 1. Договор социального найма жилого помещения является:**
 - а) реальным;
 - б) безвозмездным, реальным;
 - в) консенсуальным, взаимным, возмездным.
- 2. Основанием для заселения жилого помещения по договору социального найма служит:**
 - а) договор аренды;
 - б) решение о предоставлении жилого помещения;
 - в) договор коммерческого найма.
- 3. Форма договора найма жилого помещения по ГК РФ:**
 - а) письменная;
 - б) устная;
 - в) письменная с обязательной государственной регистрацией.

4. Каков срок договора социального найма:

- а) бессрочный;
- б) 5 лет;
- в) 15 лет?

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

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

6. Договор поднайма жилого помещения является:

- а) возмездным;
- б) безвозмездным.

7. При досрочном прекращении действия договора найма жилого помещения:

- а) договор поднайма продолжает действовать;
- б) договор поднайма прекращается одновременно с ним

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

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

9. Текущий ремонт жилого помещения – это обязанность:

- а) наймодателя;
- б) нанимателя, если иное не установлено договором;
- в) управляющей организации.

10. Объектом договора найма жилого помещения может быть:

- а) квартира;
- б) склад;
- в) жилой дом;
- г) гостиничный номер;
- д) часть квартиры;
- е) часть жилого дома;
- ж) административное помещение предприятия.

11. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть:

- а) только гражданин;
- б) только юридическое лицо;
- в) гражданин и юридическое лицо.

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

- а) наниматель;
- б) эти граждане;
- в) наниматель и гражданин, постоянно проживающий с ним.

13. Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является:

- а) обязанностью нанимателя;
- б) правом нанимателя;
- в) обязанностью наймодателя.

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

- а) да;
- б) нет;
- в) нет, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

15. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только:

- а) для офиса (конторы);
- б) проживания граждан;
- в) склада.

16. Вправе ли наниматель производить переустройство жилого помещения без согласия наймодателя:

- а) да;
- б) нет.

17. При вселении не требуется соблюдения нормы жилой площади на 1 чел.:

- а) недееспособного;
- б) ограниченно дееспособного;
- в) несовершеннолетнего.

18. Срок проживания временных жильцов по договору коммерческого найма не может превышать:

- а) 3 мес.;
- б) 6 мес.;
- в) 8 мес.

19. Вставьте нужное слово: «Временные жильцы ... самостоятельным правом пользования жилым помещением»:

- а) обладают;
- б) ограниченно обладают;

в) не обладают.

20. Срок договора коммерческого найма жилого помещения не должен превышать:

- а) 4 года;
- б) 6 лет;
- в) 5 лет.

21. Договор поднайма жилого помещения является:

- а) безвозмездным;
- б) зависит от соглашения сторон;
- в) возмездным.

22. В какой срок наниматель должен предупредить наймодателя о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения:

- а) за 2 недели;
- б) 3 мес.;
- в) 6 мес.?

23. В случае расторжения договора найма наниматель подлежит выселению из жилого помещения на основании решения:

- а) органа МСУ;
- б) суда;
- в) наймодателя.

24. Распространяются ли на договор поднайма жилого помещения правила о преимущественном праве на заключение договора найма на новый срок:

- а) да;
- б) нет;
- в) зависит от конкретной ситуации?

25. Может ли быть заключен договор поднайма жилого помещения без соблюдения требований законодательства о норме жилой площади:

- а) да;
- б) нет;
- в) свой вариант ответа.

26. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем:

- а) имеют равные с ним права на жилое помещение;
- б) не имеют никаких прав.

27. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма вправе с согласия другого гражданина, постоянно с ним проживающего, в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения:

- а) с письменным предупреждением наймодателя за 3 мес.;

б) без письменного предупреждения.

28. Наймода́тель обяза́н пере́дать на́ймателю́ сво́бодное жи́лое помеще́ние:

- а) в любом состоянии;
- б) в состоянии, пригодном для проживания;
- в) в состоянии, определенном договором между сторонами.

29. Догово́р ко́ммерче́ского на́йма жи́лого помеще́ния не мо́жет бы́ть за́ключе́н на сро́к:

- а) 3 года;
- б) 1 год;
- в) 5 лет;
- г) 10 лет.

30. Распро́страняе́тся ли пра́вило о преиму́ществе́нном пра́ве на за́ключе́ние догово́ра на но́вый сро́к на догово́р со́циально́го на́йма жи́лого помеще́ния:

- а) да;
- б) нет

31. Когда́ исте́кает сро́к краткосро́чного догово́ра на́йма, име́ет ли пра́во на́ймателю́ на преиму́ществе́нное за́ключе́ние но́вого догово́ра:

- а) да;
- б) нет.

32. Жи́лые помеще́ния по догово́ру со́циально́го на́йма в до́мах го́сударстве́нного жи́лищного́ фо́нда предо́ставля́ются гра́жданам:

- а) в долгосрочное пользование;
- б) бессрочное пользование; в) пожизненно.

33. Ка́кие ви́ды жи́лищных фо́ндов выделя́ет Гра́жданский ко́декс РФ:

- а) фонд, находящийся в частной собственности граждан и юридических лиц;
- б) фонд, находящийся в государственной собственности;
- в) фонд, находящийся в муниципальной собственности;
- г) верны все варианты

34. Само́стояте́льным пра́вом пользо́вания жи́льем наравне́ с на́ймателе́м пользо́ются:

- а) временные жильцы;
- б) поднайматели;
- в) члены семьи нанимателя.

35. Пре́дмет догово́ра на́йма – это:

- а) изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо

одной или нескольких комнат;

б) комната или комнаты, связанные с другой комнатой общим входом (смежные комнаты);

в) подсобные помещения.

36. К членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним:

а) супруг и дети нанимателя;

б) супруг, дети и родители нанимателя;

в) супруг, их дети и родители.

37. Могут ли другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они:

а) проживают совместно с нанимателем;

б) заключили об этом договор;

в) вселены в качестве членов семьи и с ним ведут общее хозяйство

38. Вправе ли наниматель вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга или родителей:

а) да;

б) нет;

в) только с письменного согласия всех совершеннолетних членов своей семьи.

39. Требуется ли согласие остальных членов семьи на вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия:

а) нет;

б) да;

в) требуется письменное согласие.

40. Если срок проживания временных жильцов не был согласован, в течение какого времени они должны покинуть жилое помещение по требованию наймодателя:

а) в течение 14 дней;

б) в течение 7 дней;

в) немедленно после предъявления требования.

41. На какой срок суд в решении о расторжении договора найма жилого помещения может отсрочить исполнение решения:

а) на срок до 6 мес.;

б) на срок до 2 лет;

в) на срок до 1 года.

42. По какому из ниженазванных оснований наймодатель может прекратить договор найма в судебном порядке:

а) разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

б) наниматель с согласия других граждан, постоянно с ним проживающих, вправе расторгнуть договор найма;

в) невнесение нанимателем платы за жилое помещение за 2 мес., если договором не установлен более длительный срок

43. Частный жилищный фонд делится:

а) на фонд, находящийся в собственности граждан и юридических лиц;

б) на фонд, находящийся в собственности ЖСК;

в) ваш вариант ответа.

44. Лица, лишённые родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным, могут быть выселены:

а) без предоставления другого жилого помещения;

б) с предоставлением другого жилого помещения;

в) другое.

45. Имеют ли право граждане, имеющие в собственности жилое помещение, на субсидии:

а) нет;

б) да.

46. В соответствии с законом о приватизации не подлежат приватизации:

а) жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии;

б) жилые помещения в домах, требующих капитального ремонта;

в) служебный жилищный фонд совхозов и других приравненных к ним сельскохозяйственных предприятий; г) ветхие дома, подлежащие сносу.

47. Сколько раз гражданин может приватизировать жилое помещение:

а) один;

б) два;

в) ваш вариант ответа.

48. Гражданин имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения, если он снимал это помещение в течение:

а) 1 года;

б) 5 лет;

в) более 5 лет.

49. С чьего согласия при предоставлении жилых помещений по договору социального найма возможно заселение одной комнаты лицами

разного пола, за исключением супругов:

- а) с согласия мужчины;
- б) с согласия женщины;
- в) по их обоюдному согласию.

50. Договор найма специализированного помещения заключается на основании:

- а) решения собственника о предоставлении;
- б) разрешения главы администрации района, населенного пункта.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Вариант 1

Задание 1. Составьте схему «Принципы жилищного права».

Задание 2. Перечислите основные нормативные правовые акты, принятые РФ и ее субъектами, образующие жилищное законодательство России.

Задача 1. Гражданин Зуев проживает в 3-комнатной квартире, занимая ее по договору социального найма. В этой же квартире зарегистрирована его младшая дочь, гражданка Кирова и ее сын 10 лет. Фактически дочь и внук проживают в другом месте – у отца ребенка и мужа Кировой. Однако вместе с бабушкой проживает его внучка Петрова Марина 14 лет. Девочка живет с бабушкой последние 10 лет и учится в школе рядом с домом. Бабушка хочет зарегистрировать ее в квартире по месту постоянного проживания, однако младшая дочь не дает на это разрешения. Является ли наличие (отсутствие) прописки (регистрации) свидетельством наличия (отсутствия) прав на жилище? Возникло ли у девочки право на жилище? Какой смысл имеют положения ст. 18 Конституции РФ, согласно которым права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими и определяют смысл, содержание и применение законов, в том числе ст. 27 Конституции РФ, закрепляющей право каждого свободно выбирать место пребывания и жительства? Различается ли объем прав граждан на жилище в зависимости от проживания или не проживания по месту регистрации? Каким образом бабушка и внучка могут защитить свои права?

Задача 2. Правительство области приняло постановление, согласно которому граждане, имеющие в собственности деревянные дома с физическим износом 50 %, должны передать их в собственность области за соответствующее вознаграждение и переселиться во вновь построенные дома государственного жилищного фонда. Правомерно ли лишение граждан прав собственности на их жилище? Какие статьи Конституции РФ регулируют

вопросы защиты права на жилище? В каких случаях, согласно Конституции РФ, допускается ограничение (в том числе жилищных) прав граждан?

Задача 3. Гражданин Иванов с семьей проживает в жилом помещении (квартире), где зарегистрирован. Жилое помещение принадлежит ему на праве личной собственности. После смерти матери Иванов получил по праву наследования вторую квартиру, в связи с чем обратился в органы внутренних дел с заявлением о регистрации его и в данной квартире. После отказа ему в удовлетворении просьбы, Иванов обратился в суд с заявлением на отказ и просил обязать органы внутренних дел зарегистрировать его и во втором жилом помещении, указывая, что отсутствие такой регистрации ограничивает его в праве распоряжения данным жилым помещением, а также в праве на свободный выбор места жительства. Суд отказал в удовлетворении заявления Иванову. Правильно ли разрешено дело? Является ли регистрация, заменившая институт прописки, или отсутствие регистрации основанием для ограничения конституционного права на жилище? Что означает «право на свободный выбор места жительства и пребывания». Каким образом оно реализуется?

Задача 4. К гражданке Бердниковой С.Ю. около 18.30 позвонили в квартиру и потребовали открыть дверь. Ей сообщили, что в доме производится обход сотрудниками милиции с целью проверки соблюдения гражданами правил регистрационного учета. Бердникова отказалась открыть дверь. Правильно ли поступила гражданка Бердникова? Почему?

Задача 5. Гражданин Птичкин приехал в г. Энгельс из Владимирской области и устроился работать на завод, где ему предоставили служебное жилое помещение. Птичкин обратился в паспортный стол с заявлением о регистрации его на предоставленной жилой площади, однако ему отказали в регистрации по месту жительства, предложив зарегистрироваться временно по месту пребывания. Каково различие между регистрацией по месту жительства и по месту пребывания? Какие права (обязанности), связанные с регистрацией, имеет Птичкин?

Вариант 2

Задание 1. Составьте схему «Виды жилищных правоотношений».

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

Задача 1. Организация желает приобрести жилые помещения на первом этаже многоэтажного дома для использования под офисы. Застройщик разъяснил, что все помещения в доме предназначены для проживания граждан, однако он заинтересован в продаже, поскольку помещения на

первом этаже пользуются наименьшим спросом, а организация готова выкупить весь первый этаж. Каким образом решается вопрос о переводе жилого помещения в нежилое? Какие документы необходимо предоставить для решения данного вопроса? По каким основаниям жилое помещение переводится в нежилое?

Задача 2. Гражданин Петров и его брат получили по наследству от матери 2-комнатную квартиру. Дом, в котором находится квартира, подлежит сносу. Петров и его брат в этой квартире не проживают, а имеют в собственности другие жилые помещения. Должны ли им предоставить равноценные квартиры или только выплатить компенсацию?

Задача 3. Гражданин Иванов С. проживает со своей семьей в 2-комнатной квартире по договору социального найма. Дом относится к муниципальному фонду социального пользования. Более 10 лет места общего пользования в этом доме не ремонтировались. Между тем в 2008 г. размер квартирной платы был увеличен в два раза. Вправе ли орган местного муниципального образования повышать размер квартирной платы? В чью компетенцию входит определение размера квартирной платы в домах муниципального фонда социального использования? Кто обязан проводить ремонт мест общего пользования дома?

Вариант 3

Задание 1. Составьте таблицу «Классификация жилищных фондов».

Задача 1. Известная актриса Конева проживала в квартире по договору социального найма в течение трех лет. С момента вселения в квартиру она начала постоянно болеть. У нее возникла бронхиальная астма и другие заболевания.

В результате обследования квартиры санитарноэпидемиологической службой выяснилось, что квартира заражена парами ртути, а их предельная концентрация увеличена в 40 раз. Администрация района отказалась предоставить гражданке Коневой другое жилое помещение, предложив за свой счет произвести работы по обеззараживанию жилого помещения. В каком порядке жилое помещение можно признать непригодным для проживания. За чей счет должны быть произведены работы по обеззараживанию жилого помещения? Каким образом актриса Конева может защитить свои права? Существует ли досудебный порядок урегулирования такого спора?

Задача 2. Гражданин Пореченков С. приобрел дом общей площадью 100 м в садоводческом товариществе на участке в 12 соток. Дом он перестроил, пристроив две утепленные веранды, оборудованные для

проживания, и открытую террасу. При этом дом с одной стороны оказался в 1 м от границы с другим участком. По окончании строительства гражданин Пореченков С. подал в местную администрацию поселка заявление о совершенных им действиях. При этом он сослался на ст. 6 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», дающей право как собственнику на совершение этих действий. Однако представитель местной администрации поселка пояснил, что жилой дом, перестроенный Пореченковым без разрешения местной администрации поселка, является самовольной постройкой и нарушает права и законные интересы других граждан, поскольку в соответствии со Строительными нормами и правилами «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан», стена жилого дома не может приближаться к границам земельного участка ближе чем на 3 м. Совершенное Пореченковым действие является самовольной постройкой или квалифицируется по-другому? Какие документы гражданин Пореченков должен был подать до начала строительства? Узаконит ли местная администрация возведенное строение, если сосед даст письменное согласие на его постройку? Какие меры ответственности могут быть приняты к гражданину Пореченкову?

Задача 3. Жильцы дома № 8 по улице Войнова обратились с совместным заявлением в местную администрацию района с просьбой переселились 9 их в другие жилые помещения, поскольку их дом находится в аварийном состоянии. Несмотря на то, что он был построен только в 1988 г., из-за нарушенной технологии стыковки плит, в период дождей и оттепели в квартиры попадает влага. Во всех помещениях, имеющих внешние стены, влажность составляет выше 95 % и стены покрыты плесенью. В ответе, полученном на заявление, разъяснялось, что вопрос о предоставлении нового жилья может быть решен только после признания дома, в котором проживают заявители, непригодным для постоянного проживания. Правильен ли был ответ местной администрации на заявление жильцов? Что может послужить основанием для признания данного дома непригодным для постоянного проживания? Кто и на основании каких документов должен создать межведомственную жилищную комиссию для обследования дома, в котором проживают заявители? Какой документ должен быть составлен межведомственной жилищной комиссией в случае признания жилого дома, в котором проживают заявители, непригодным для постоянного проживания? Какой документ будет являться основанием для вынесения решения местной администрацией о непригодности для постоянного проживания жилого дома, о котором идет речь? Кому должна быть направлена копия документа? Когда возникнет право на получение нового жилья у заявителей? Зависит ли размер

предоставляемых жилых помещений от того, собственники они или занимают жилые помещения по договору социального найма?

Задача 4. Гражданин Анисимов – собственник 4-комнатной квартиры, а гр-н Вдовиченко – собственник 1-комнатной квартиры. На текущий ремонт подъезда Анисимову необходимо сдать 400 руб., а Вдовиченко – 100 руб. Анисимов отказывается от сдачи денег. Правомерно ли распределение затрат на оплату ремонта подъезда между жильцами? Изменится ли ситуация, если у гр-на Анисимова помещение находится не на праве собственности?

Задача 5. Муниципальный жилищный фонд предоставил гражданину Антонову, который был признан малоимущим, квартиру по договору социального найма. Впоследствии гражданин Антонов самостоятельно осуществил в этой квартире перепланировку, а орган, осуществляющий согласование по переустройству и (или) перепланировке, обязал его привести данное жилое помещение в первоначальное состояние. Гражданин Антонов отказался это сделать, мотивируя тем, что он только наниматель жилого помещения и, если нужно, пусть это делает наймодатель. К тому же денег на повторный ремонт (перепланировку) нет, а договор социального найма с ним расторгнуть не могут, так как гражданин Антонов признан малоимущим. Какие меры можно применить в отношении гражданина Антонова, совершившего самовольную перепланировку? Возможно ли в данном случае расторгнуть договор социального найма?

Вариант 4

Задание 1. Составьте проект договора пожизненного содержания с иждивением.

Задача 1. В январе 2003 г. женился на гражданке Кузьминой С. После заключения брака, гр-н Тверской С. зарегистрировал жену по месту постоянного проживания в своей квартире, которой пользовался на основании договора социального найма. В 2006 г. он приватизировал квартиру на себя, при этом жена отказалась от участия в приватизации, несмотря на то, что в приватизации никогда не участвовала и обладала равным с мужем правом на нее. В августе 2008 г. брак между супругами был расторгнут. Гражданин Тверской С. потребовал освободить жилое помещение, ссылаясь на ст. 31 Жилищного кодекса РФ 2005 г. Применимы ли к отношениям супругов нормы Жилищного кодекса РФ, или необходимо руководствоваться нормами ЖК РСФСР? Обладала ли гражданка Кузьмина С. равным правом с супругом на жилое помещение в момент приватизации? На основании какого нормативноправового акта, и какой вывод можно сделать? Какую оговорку содержит Закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ, ограничивающую применение ч. 4 ст. 31 ЖК РФ к бывшим

членам семьи собственника? Если бы у супругов был ребенок, то с какого момента он перестанет быть членом семьи собственника жилого помещения? Имеет ли значение факт рождения ребенка до или после момента приватизации?

Задача 2. Гражданин Смирнов Н. заключил договор пожизненного содержания с иждивением со своей одинокой тетей 75 лет. По условиям договора он обязался выплачивать ежемесячно 5 000 руб., покупать продукты на 2000 руб. и осуществлять уход за теткой, заключающийся в уборке квартиры 12 и покупке необходимых лекарств независимо от их суммы по рецептам врача. Зная, что тетя обладает сложным характером, он вел дневник посещений, куда аккуратно вносил все оказанные услуги, подтвержденные подписью тети. Через три года соседка уговорила одинокую женщину обратиться в суд для признания договора недействительным с целью в дальнейшем заключить такой договор с ней самой. Суд отказал в удовлетворении такого заявления, посчитав, что гражданин Смирнов Н. добросовестно выполнял все взятые на себя обязательства. Гражданин Смирнов Н. обиделся и потребовал от тети внесения половины стоимости квартплаты и услуг по техническому обслуживанию дома. Кто является собственником спорного жилого помещения? У кого возникает обязанность оплачивать квартплату? Правомерно ли требование гражданина Смирнова Н.?

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

Задача 4. Гражданин Мишин имел на праве собственности жилой дом. За месяц до получения решения об изъятии его земельного участка для муниципальных нужд он произвел в доме капитальный ремонт. При

определении выкупной цены жилого помещения в нее была включена только рыночная стоимость, а затраты и убытки, произведенные в связи с капитальным ремонтом, были возложены на собственника. Правомерно ли решение органов местного самоуправления?

Задача 5. В приватизированной квартире, принадлежащей гражданке Пановой Л. К., никто не зарегистрирован. Можно ли гражданке Пановой Л. К. зарегистрировать в своей квартире свою знакомую? Какие это повлечет последствия?

Вариант 5

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

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

Задача 1. Житель небольшого городка в Н-ской области обратился в местную администрацию с просьбой предоставить жилое помещение по договору социального найма взамен имеющегося, слишком маленького по размерам (8 м жилой площади на 1 чел.) Кроме того, жилое помещение находится в коммунальной квартире. Администрация отказала, указав, что гражданин и члены его семьи занимают жилое помещение по размерам больше учетной нормы, составляющей в Н-ской области 6 м жилой площади на 1 чел. Тот факт, что лица проживают в коммунальной квартире, значения не имеет. Чем отличается учетная норма площади жилья от нормы предоставления жилого помещения? Правомерен ли отказ администрации в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий? Как изменилось бы решение задачи, если бы гражданин проживал в Москве, учитывая тот факт, что он проживает в коммунальной квартире? Если бы размер занимаемого жилого помещения был меньше учетной нормы, явилось бы это достаточным основанием для постановки граждан на учет для улучшения жилищных условий?

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

поскольку один из членов их семьи добровольно ухудшил имеющиеся у него жилищные условия. Правомерно ли решение администрации? Какие последствия закон предусматривает для лиц, добровольно ухудшивших свои жилищные условия? Должна ли быть признана малоимущей семья, стоящая на учете с 1998 г., после появления в ней в июле 2005 г. нового члена располагающего некоей суммой денег от продажи дома?

Задача 3. Лыкарева М. В. проживала в 2-комнатной квартире со своим душевнобольным недееспособным сыном Лыкаревым С. В связи с заболеванием сахарным диабетом, она стала инвалидом 1-й группы и перестала выходить из дому. В доме стал распорядиться ее нездоровый сын. В результате они в течение полугода 8 раз залили соседей и один раз устроили пожар на балконе, который соседям с трудом удалось погасить с другого балкона. Соседи обратились к юристу с целью выселения невыносимых соседей, сообщив ему, что помимо прочего, по их сведениям мать и сын в течение 10 мес. не оплачивают квартиру. Какие разъяснения даст юрист? У кого возникает право выселения граждан в связи с неоплатой жилого помещения? Каковы основания выселения граждан без предоставления другого жилого помещения? Каковы особенности данного дела с учетом того, что Лыкарев С. является недееспособным, а Лыкарева М. В. его опекуном?

Задача 4. Гражданин Колосов произвел обмен 3-комнатной квартиры размером 39 м на 2-комнатную квартиру размером 27 м, которую занимал наниматель гражданин Григорьев с семьей. Спустя некоторое время гр-н Колосов обратился в суд с иском о признании договора обмена недействительным, ссылаясь на то, что в квартире, полученной по договору, не утеплен потолок, вследствие чего он промерзает и дает течь. Суд признал договор обмена недействительным. Правильно ли решено дело судом? Что такое «заблуждение, имеющее существенное значение» и имеется ли оно в данном случае? Что должен предпринять суд для выяснения вопроса о техническом состоянии спорной квартиры?

Задача 5. Гражданин Федоров с женой и сыном проживал в 3-комнатной квартире площадью 40 м. В связи с возникшими конфликтами между членами семьи гражданин Федоров обратился в суд с просьбой выделить ему изолированную комнату площадью 10 м. Удовлетворит ли суд требование Федорова? В каких случаях по ЖК РФ возможно изменение договора найма жилого помещения?

Задача 6. Гражданке Германии С. по договору социального найма было предоставлено жилое помещение из муниципального жилищного фонда. Прожив в данном жилом помещении больше года, она осуществила в нем

перепланировку и сдала жилое помещение в поднаем. Какие нормы ЖК РФ были нарушены?

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

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

Задача 9. Жена разведена с мужем 6 лет, проживает в квартире муниципального жилищного фонда, основным квартиросъемщиком является муж. Можно ли выселить мужа, если все 6 лет он не платит за квартиру и 6 лет там не живет?

Вариант 6

Задание 1. Составьте проект договора коммерческого найма жилого помещения.

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

Задача 1. С пенсионеркой Хомяковой, 85 лет, проживала ее племянница

Анастасия, 25 лет, прописанная по адресу своих родителей в другом городе. Хомякова умерла, и к Анастасии был предъявлен иск о выселении как к лицу, не являющемуся членом семьи умершей Хомяковой. Анастасия на суде доказывала, что хотя она за квартиру не платила, но проживала с Хомяковой в течение 10 лет, поэтому ее (Анастасию) нельзя считать ни поднаимателем, ни временным жильцом, и выселению она не подлежит. Подлежит ли выселению из квартиры умершей Хомяковой ее племянница Анастасия? Повлияет ли на решение суда то обстоятельство, что Анастасия прописана по адресу своих родителей в другом городе? Какое решение должен принять суд?

Задача 2. Гражданин Савельев имел в собственности приватизированную комнату в 4-комнатной коммунальной квартире. Имея другую жилую площадь и проживая там постоянно, Савельев решил комнату сдать через риелторскую фирму внаем или в аренду. Соседи по квартире, узнав об этом, стали возражать, считая, что для заключения любых сделок в отношении комнаты в коммунальной квартире необходимо их согласие, так как иначе будут задеты их интересы. Савельев же доказывал, что в соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, следовательно, он может заключить любую сделку, не спрашивая чьего-либо согласия. Может ли Савельев сдать свою квартиру в аренду или внаем? Нужно ли ему для этого согласие соседей? Насколько широки полномочия собственника по распоряжению своим имуществом?

Вариант 7

Задание 1. Составьте блок-схему видов специализированного фонда, укажите их специфические черты.

Задача 1. Гр-ка Аристова О. Ж. до замужества жила в общежитии, предоставленном организацией, в которой она работала. После замужества гр-ка Аристова переехала к мужу в 2-комнатную квартиру и оставила по его просьбе место работы. При заключении брака супруги составили брачный договор, в котором указали, что квартира мужа разделу не подлежит и в случае расторжения брака останется в его собственности. Где будет проживать Аристова в случае расторжения брака? Будет ли сохранено за ней право пользования жилым помещением в общежитии?

Задача 2. Семья Орловых проживала в квартире, предоставленной им по договору социального найма. Наймодатель сообщил, что в доме, в котором они проживают, и в квартире вскоре будет осуществлен капитальный 19 ремонт, поэтому Орловым необходимо на время ремонта выехать из квартиры. При этом наймодатель предложил Орловым жилое

помещение меньшей площади и неблагоустроенное. Правомерны ли действия наймодателя?

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

Вариант 8

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

Задание 2. Создайте проект устава жилищного кооператива.

Задача 1. Гр-н Сидоров получил в наследство от отца квартиру в кооперативном доме. Становится ли он автоматически членом кооператива?

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

Задача 3. Гр-н Петров И.Н. проживал в доме ЖК, но вследствие невыплаты полностью паевого взноса был исключен из него. Обязан ли кооператив выплатить Петрову внесенную сумму? Если да, то в какой срок?

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

Клочкова П. Н. в тот момент и по вине которых произошло затопление квартиры Петрова. Законно ли проживают временные жильцы у гр-на Клочкова П. И.? Кто должен возместить причиненный вред?

Вариант 9

Задание 1. Создайте блок-схему органов управления ТСЖ, определите их функции и полномочия.

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

Задача 2. Гр-ка Власова К. Г. была членом товарищества собственников жилья и уже 5-й месяц не платила членские взносы, при этом ее задолженность составила 10 тыс. руб. На собрании ее исключили из ТСЖ. В свое оправдание гр-ка Власова К. Г. сказала, что на ее предприятии уже 6 мес. 22 не платят заработную плату. Она подала иск в суд, в котором просила признать решение собрания незаконным. Какое решение примет суд?

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

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

Вариант 10

Задание 1. Составьте таблицу «Структура выплат за жилое помещение и коммунальные платежи».

Задача 1. Гр-ка Копылова Я., проживающая в 3-комнатной квартире, принадлежащей ей на праве собственности, собралась выехать на учебу в Англию на полгода, в связи с чем обратилась в управляющую организацию с просьбой пересчитать ей размер платы за жилое помещение. Какова структура платы за жилое помещение для его собственника? Насколько может быть уменьшена плата за жилое помещение для лиц, временно отсутствующих в занимаемых ими жилых помещениях?

Задача 2. Администрация Одинцовского района постановила в четыре раза увеличить стоимость услуг за содержание и ремонт жилых домов улучшенной планировки. Причем новые ставки распространяются только на тех жильцов, которые являются собственниками жилого помещения. Правомерно ли решение администрации? Вправе ли граждане, проживающие в жилых помещениях на праве собственности, рассчитывать на предоставление жилищных субсидий?

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

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

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

обслуживанию квартиры Митрошина. Митрошин наотрез отказался платить долги предыдущего собственника. Как должна поступить жилищно-эксплуатационная организация, чтобы возратить причитающийся ей долг? Является ли новый собственник правопреемником по долгам прежнего владельца квартиры?

Вариант 11

Задание 1. Составьте схему управления многоквартирным домом.

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

Задача 1. Гр-н Тарновский М. проживает в приватизированном жилом помещении общей площадью 100 м. На лестничной клетке расположилось еще 3 квартиры разной площади. Возле мусоропровода имеется небольшое помещение размером 1,5 м. Тарновский М. навесил на него замок и стал хранить там ведра и удочки для рыбалки. На возражения жильцов он заявил, что тем самым реализовал свое право собственника имущества в многоквартирном доме и предлагает им сделать то же самое. Площадь его квартиры составляет одну треть от площади лестничной клетки, а он занял лишь одну седьмую. Кроме того, площадка имеет неровную форму и при желании все жильцы могут организовать себе небольшие подсобные помещения. Является ли спорное помещение общим имуществом собственников жилых помещений в многоквартирном доме? Как определяется размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме? Если соседи пожелают последовать примеру Матвея, в каком порядке они могут осуществить свое решение? Имеют ли право соседи самостоятельно сломать замок на двери спорного помещения?

Задача 2. Жильцы дома № 33 в Квартальном проезде, являющиеся собственниками квартир в результате приватизации, на общем собрании решили заключить с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом. С кем будет заключаться данный договор? На какой срок можно заключить такой договор? Какие обязательные условия должен содержать такой договор?

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

Вариант 12

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

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

Задача 1. Гр-н Поляков М. П., ветеран военной службы, проживает с супругой в закрытом военном городке в 2-комнатной квартире. Администрация военного городка в лице начальника административно-хозяйственного управления обратилась к нему с предложением переселиться в жилое помещение за пределами городка, поскольку квартира нужна для офицеров, находящихся на военной службе. Гр-н Поляков М. П. сначала согласился, однако, узнав, что новое жилое помещение в соответствии с нормой предоставления жилого помещения представляет собой 1-комнатную квартиру, отказался. Необходимо ли для переселения лиц из военных городков их согласие? Изменится ли решение, если гр-н Поляков М. П. работает в военном городке лифтером? В каком порядке происходит переселение лиц из закрытых военных городков без их согласия?

Вариант 13

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

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

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

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

Задача 1. Семья Бугаевых занимает две смежные комнаты размером 28 м в коммунальной квартире. Семья состоит из супругов Бугаевых, их бывшей невестки – жены погибшего сына, и ее нового мужа. В квартире освободилась комната размером 18 м. Бывшая невестка Бугаевых обратилась в администрацию предприятия, которому принадлежит дом, с просьбой

предоставить ей с мужем освободившуюся комнату. Администрация и профком отказались удовлетворить эту просьбу, ссылаясь на то, что, во-первых, для семьи из 4 чел. достаточно двух, хотя и смежных комнат; во-вторых, эта семья не состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; в-третьих, дом ведомственный, а ни бывшая невестка Бугаевых, ни ее муж на данном предприятии не работают. Правильен ли отказ. Если да, то куда он может быть обжалован?

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

Задача 3. Супруги Касаткины обратились в суд с иском к Тарасовым, местной администрации и предприятию, которому принадлежит дом, о признании недействительным ордера, выданного Тарасовым на две освободившиеся комнаты в 3-комнатной квартире (все комнаты изолированы). Одну из них, размером 20,5 м, занимают супруги Касаткины с дочерью. Истцы требовали предоставить им две другие освободившиеся комнаты общей площадью 22,3 м, одна – 12,7 м, другая – 9,6 м. Возражая против иска, ответчики 28 сослались на то, что, во-первых, Касаткины не обращались с письменным заявлением о предоставлении им освободившейся жилой площади; во-вторых, они не состоят на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, поскольку в занимаемой ими комнате на каждого члена семьи приходится по 6,87 м, в-третьих, в случае передачи им освободившейся жилой площади у них образуются излишки в размере 6,8 м. Как должно быть решено дело?

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

и он раньше подал заявление с просьбой об их улучшении. Суд в приеме заявлений Пестровой И. А. и Санина Н. Н. отказал по мотиву неподведомственности. Основателен ли отказ суда и как следует решить спор?

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ЗАКРЕПЛЕНИЯ И ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ

Ответьте на вопросы со ссылкой на норму закона.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Наша семья (5 чел.) – очередники района на улучшение жилищных условий. Можно ли, приватизировав старую квартиру, получить новую? Если

да, то могут ли нам уменьшить площадь новой квартиры за счет приватизированной?

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

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

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

13. В моей приватизированной квартире вышел из строя сливной бачок. В ЖКО мне отказали в бесплатном ремонте, хотя я исправно плачу за квартиру – так же, как и жильцы неприватизированных квартир. В настоящее время 30 лет мы не живем в ней, хотя прописаны. Правильно ли поступает ЖКО, беря с нас квартплату?

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

Темы рефератов

1. Жилищная проблема и пути ее решения.
2. Жилые помещения для беженцев и вынужденных переселенцев, их назначение, порядок предоставления и выселения.
3. Жилищная политика России, ее основные направления на современном этапе.
4. Жилые помещения системы социальной защиты и социального обслуживания, их назначение, порядок предоставления и выселения.
5. Формы содействия государства в приобретении и строительстве гражданами жилья.
6. Право собственности на жилое помещение, основания приобретения права собственности на жилое помещение.
7. Особенности обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

8. Права и обязанности собственника жилого помещения и членов его семьи.
9. Право граждан на жилище.
10. Общая собственность на жилое помещение, перечислите виды, порядок владения, пользования и распоряжения.
11. Жилищное право как отрасль права. Соотношение семейного права с другими отраслями права.
12. Управление общим имуществом многоквартирного дома, способы управления им.
13. Жилищное правоотношение, объекты, субъекты и основания его возникновения и прекращения.
14. Способы управления общим имуществом многоквартирного дома.
15. Виды жилищных правоотношений.
16. Управляющая организация как способ управления общим имуществом многоквартирного дома.
17. Принципы жилищного права.
18. Товарищество собственников жилья: условия регистрация, права и обязанности, органы управления.
19. Методы жилищного права.
20. Порядок организации кооператива, права и обязанности членов кооператива.
21. Источники жилищного права и жилищного законодательства.
22. Основные положения Жилищного кодекса РФ.
23. Особенности договора купли-продажи жилого помещения.
24. Понятие жилого помещения и его виды.
25. Основные положения договора мены и договора обмена жилых помещений.
26. Требования, предъявляемые к жилому помещению.
27. Особенности договора дарения жилого помещения.
28. Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для постоянного проживания.
29. Особенности договора коммерческого найма жилого помещения.
30. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое.
31. Особенности и виды договора аренды жилого помещения.
32. Переустройство и перепланировка жилого помещения, виды ремонта жилого помещения.
33. Особенности наследования жилых помещений.
34. Понятие жилищного фонда и его виды.
35. Основные положения договора долевого участия в строительстве жилых помещений.

СЛОВАРЬ ЖИЛИЩНЫХ ТЕРМИНОВ

Аварийное состояние здания – состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечить безопасное проживание в нем людей.

Акт покупки объекта недвижимости – юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя объекта недвижимости, обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производится специальной службой при суде низшей инстанции или особым учреждением, имеющим права суда, которые одновременно с регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

Акт приема-передачи – документ, фиксирующий факт передачи квартиры от владельца, обладающего квартирой на момент составления документа, лицу, следующему за владельцем в цепочке строительноинвестиционного процесса. С момента подписания акта о передаче квартиры риск случайной гибели переходит к лицу, которому передана квартира.

Акт приемочной комиссии – приемка законченного строительством объекта в эксплуатацию – производится путем его предъявления приемочной комиссии, которая принимает решение о соответствии объекта требованиям проектной документации, строительных, санитарных и экологических норм и правил, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим его.

Аналогия в жилищном праве – применяется в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений и при отсутствии норм гражданского законодательства или иного законодательства, прямо предусматривающих такие отношения.

Андеррайтинг – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

Аннуитет – серия равных платежей, вносимых и получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода. Примером являются серии платежей в погашение ипотечного долга, предусматривающего равновеликие выплаты.

Аренда жилого помещения – собственники жилищного фонда имеют

право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Не подлежат передаче в аренду иным лицам заселенные дома государственного, муниципального либо общественного жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Если оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды не производится в течение 6 мес., то договор расторгается в судебном порядке и арендатор подлежит выселению. Арендатор жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде подлежит выселению с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам общежития.

Аукцион публичный – способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляются для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) – муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц справки о площадях жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с определением площади помещений.

Владелец – физическое лицо, являющееся владельцем имущества, благодаря чему имеет возможность непосредственно воздействовать на имущество.

Временное проживание – применительно к отдельному лицу, которое проживает в здании в течение не более 6 мес., имея при этом другое постоянное место жительства, при наличии взаимного согласия нанимателя и членов его семьи.

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

административном порядке, объектами оценки не являются.

Встречная покупка («встречка», обмен) – покупка, при которой продавцы ставят условие, чтобы одновременно с продажей квартиры было куплено альтернативное жилье. Так приходится делать, если у продавцов нет другой квартиры, куда они могли бы выехать и выписаться, если права на квартиру имеют несовершеннолетние или если продавцы боятся оставлять деньги на хранение. После кризиса на рынке появилось огромное количество квартир в прямой продаже. Найти покупателя, который бы ждал, пока продавцы согласятся на встречный вариант, очень сложно.

Вторичный рынок жилья – рынок квартир, которые уже имели зарегистрированных в ГУЮ «Регистрационная палата» прав на недвижимость владельцев. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые и часто невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный, и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам. Основные преимущества – возможность выбора именно той квартиры, которая вам подходит.

Вторичный ипотечный рынок – рынок, где осуществляется купля-продажа первых закладных, предоставляющий возможность кредитору продавать кредит до наступления срока его полного погашения.

Выбытие – освобождение жилого помещения лицом, ранее в нем проживавшим. Способ изменения жилищных отношений. Генеральный план – часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Генеральный подрядчик – превращение подрядчика в генерального подрядчика, если он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). При этом генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками.

Городской застройщик – департамент муниципального жилья (в том числе управление муниципального жилья) в пределах компетенции в сфере строительства муниципального жилья и формирования товариществ собственников жилья из очередников с целью создания кондоминиума.

Государственная пошлина – денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем,

нотариальными конторами и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

Государственная приемочная комиссия – официальный орган, подтверждающий соответствие построенного объекта по СНиПам (санитарные нормы и правила) и разрешающий его дальнейшую эксплуатацию. Данная комиссия принимает в эксплуатацию законченные строительством (реконструкцией, расширением) в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации объекты. Состав и уровень государственных приемочных комиссий определяются в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Назначается заблаговременно в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее 30 дней при приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения до установленного срока ввода объектов в эксплуатацию.

Государственная регистрация недвижимости – в соответствии с гражданским законодательством РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на землю и права на другие недвижимые вещи: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитуты.

Государственная регистрация сделок – государственная регистрация сделок с землей и другим недвижимым имуществом (отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.) учреждениями юстиции.

Государственный жилищный сертификат – именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Не является ценной бумагой.

Дарение – безвозмездная передача одной стороной другой стороне вещи в собственность либо имущественного права, а также освобождение от имущественной обязанности перед кем-либо (например, перевод долга на себя).

Дата оценки объекта недвижимости – дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

Девéлопер – предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта (что создавать и где); приобретателя земельного участка под

застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика (с лицензией), генерального подрядчика (с лицензией на выполнение функций генерального подрядчика), брокера для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью (при необходимости); финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.

Декувэр – разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования. Дисконтирование – широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

Добросовестный владелец – тот, кто не знал и по обстоятельствам не мог знать о неправомерности своего законного владения.

Договор – соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т. е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных и связанных с ними неимущественных прав и обязанностей.

Договор аренды – соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения без ограничения размеров, за договорную плату во временное владение и пользование либо только пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Договор доверительного управления имуществом – передача одной стороной (учредителем управления) другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущества в доверительное управление. Другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Договор долевого участия в строительстве – договор, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования вышеуказанного строительства в объеме,

установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

Договор займа – договор, по которому одна сторона (заимодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор кредитный – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

Договор купли-продажи – двусторонний возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор найма жилого помещения – договор, по которому одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Договор пожизненного содержания с иждивением – гражданско-правовой договор, по которому гражданин – получатель ренты передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, а последний обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Договор продажи недвижимости – особый вид договора купли-продажи, предусмотренный ст. 549–558 ГК РФ. Согласно ему продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по этому договору к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора сторонами до государственной регистрации перехода

права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка.

Договор ренты – передача одной стороной (получателем ренты) другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущества. Плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пенсионная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Должник – сторона в обязательстве, от которой другая сторона – кредитор вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта недвижимости, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

Долевая собственность – часть доходов, имущества, других ценностей, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

Договор социального найма – соглашение, по которому наймодатель предоставляет во владение и пользование или только в пользование из состава фонда социального использования наймодателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение в пределах нормы жилой площади, а наниматель обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование и коммунальные услуги.

ДСК – домостроительный комбинат, предприятие, производящее строительные конструкции для строительства домов (газобетонные блоки, железобетонные панели) и осуществляющее строительство.

Емкость рынка – возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от

степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

Жилая квартира – конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенными и в административном порядке признанными пригодными для постоянного проживания граждан. Жилая комната – непосредственно предназначенная для проживания конструктивно обособленная часть квартиры.

Жилая площадь – площадь, которая включает только площадь жилых комнат, в том числе спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных террас и веранд, оборудованных для проживания.

Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения из элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищное право – комплексная отрасль права, представляющая собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения между субъектами жилищного права по поводу порядка предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

Жилищное товарищество – товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

Жилищно-строительный кооператив – добровольная общественная организация. В ЖСК могут объединяться граждане не только для строительства нового дома, но и для приобретения у предприятий, объединений, организаций новых или капитально отремонтированных домов либо домов, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции, для осуществления ремонта с последующей эксплуатацией на собственные средства. В ЖСК принимаются граждане, достигшие 18 лет, постоянно проживающие в данной местности, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Жилищные сертификаты – любые ценные бумаги или обязательства, номинированные в единицах общей площади жилья и имеющие также

индексируемую номинальную стоимость в денежном выражении, размещаемые среди граждан и юридических лиц, дающие право их владельцам при соблюдении определяемых в проспекте эмиссии условий требовать от эмитента их погашения путем предоставления в собственность помещений, строительство (реконструкция) которых финансировалось за счет средств, полученных от размещения указанных ценных бумаг или обязательств. Жилищный сертификат является именной ценной бумагой и может выпускаться в документарной или бездокументарной форме. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается в проспекте эмиссии и остается неизменной в течение срока действия жилищного сертификата. Она представляет собой однозначно определяемый порядок изменения цены выкупа жилищного сертификата эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на объективных показателях, и процедуру расчета. Индексация должна производиться не реже одного раза в 3 мес.

Жилищные споры – конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями – поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома и специальные дома (общежития, приюты, детские дома, дома-интернаты и т. д.), а также квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. В его составе не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, санатории, дома отдыха, пансионаты, гостиницы, казармы и т. п.

Жилищный государственный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и субъектам РФ. Жилищный индивидуальный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда.

Жилищный муниципальный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилищный специализированный фонд – совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых им по договорам найма специализированных жилых помещений. Входит в государственный и муниципальный жилищные фонды.

Жилищный фонд социального пользования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Жилищный частный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

Жилое здание – существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т. п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

Жилое строение – отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для проживания. По внутренней конструкции бывают квартирному или коридорного типа.

Жилой дом – один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов РФ, федеральной или муниципальной собственности.

Затраты на ликвидацию объекта недвижимости – расходы, связанные с разборкой, демонтажем и другими операциями по ликвидации объектов недвижимости.

Износ (в оценке) – уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Инвестиции – вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости – совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

Индивидуальная планировка – квартира в доме, построенном по индивидуальному (не серийному) проекту. Такие дома иногда называют домами с повышенной комфортностью. Принципиальное отличие: крупногабаритное жилье.

Ипотека – термин, охватывающий три понятия: 1) залог недвижимого имущества (главным образом земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и другие закладные. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях. В случае

неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя; 2) закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на недвижимость; обычно свободно обращается на рынке); 3) долг по ипотечному кредиту.

Капитальный ремонт – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей.

Квартира как объект права собственности – доля в праве собственности на общее имущество дома, принадлежащая собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру.

Коммунальные услуги – водоснабжение и канализация, подача электрической и тепловой энергии, газа и вывоз бытовых отходов.

Компенсация (субсидия) – освобождение от оплаты жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи, льгот, действующих на уровне субъекта Федерации, и утвержденного бюджета субъекта Федерации.

Кондоминиум – товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной и совместной собственности.

Коэффициент застройки участка – коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Лоджия – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

Льготы – денежная компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг либо уменьшение размера платы за жилье и коммунальные услуги; имеют адресную направленность и устанавливаются для отдельных категорий лиц.

Малоимущие граждане – граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого

члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Муниципальная собственность – объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Муниципальный жилищный фонд – фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

Наем – предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) имущества во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются ГК РФ, а также отдельными нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества.

Нежилое помещение – помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

Недвижимость в жилищной сфере – недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Незавершенное строительство – показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительные-монтажные и другие работы и объект оказывается «замороженным» на некоторый период. Незавершенное строительство приводит к серьезным социально-экономическим последствиям – «омертвляются» ресурсы, от которых в течение многих лет нет отдачи, морально и физически стареет техника, устаревают технологии. Незавершенное строительство определяется объемом капитальных вложений, которые освоены на объектах на определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

Независимая оценка – оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

Норма предоставления площади жилого помещения – норма, эквивалентная минимальному размеру предоставления жилых помещений, которая устанавливается органами местного самоуправления в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, от

применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Общая площадь квартиры – суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджии, балконов, веранд, террас.

Общая собственность супругов – имущество, нажитое супругами во время брака, являющееся их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т. п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме – общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Описание недвижимости – отражение недвижимости в регистрационных документах. Требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому.

Описание недвижимости – основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, оно должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

Первичный рынок – рынок, на котором продаются договоры долевого участия в строительстве новых домов и новые квартиры в уже сданных домах, в которых еще никто не жил. Преимущество таких квартир состоит в том, что в них новые коммуникации, цена часто бывает ниже, в ряде случаев можно произвести отделку по своему вкусу. К тому же у них не было предыдущего владельца и, следовательно, снижаются юридические риски возникновения судебных исков. Недостаток заключается в том, что новые дома обычно строятся в районах с пока недостаточно развитой инфраструктурой.

Планировка – экспликация (расположение) помещений в квартире.

Подрядные торги – форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

Подрядчики – физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда или государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с ГК РФ. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, если, исходя из закона или договора подряда, он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае генеральный подрядчик остается ответственным за выполнение работ субподрядчиками.

Права членов семьи собственников жилого помещения – права пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Правоспособность гражданина – способность иметь гражданские права, нести ответственность и исполнять обязанности, предусмотренные законом, признаваемая в равной мере за всеми гражданами.

Правоспособность юридического лица – способность юридического лица иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Приватизация жилья – бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Проектно-сметная документация – совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств

и т. д.), необходимых для сооружения вновь строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация представляет собой, с одной стороны, свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой – финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

Переустройство – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка – изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Расторжение договора найма жилого помещения – право нанимателя жилого помещения с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за 3 мес.

Реверсия – возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

Регистрация недвижимости – это совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Реконструкция – совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом могут осуществляться: перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований – их частичная разборка; повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных); замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов; мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий.

Реституция – восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

Риск – возможность несения убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью, а также неполучение инвестором ожидаемых доходов от инвестирований в недвижимость.

Риелтор – предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

Самовольная постройка – жилой дом, строение, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений – сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом. Она является основой: для определения размера капитальных вложений; финансирования строительства; формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию; расчетов за выполненные подрядные строительные-монтажные работы; оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки; размещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляются учет и отчетность, оценка финансовой деятельности застройщиков и подрядчиков. Кроме того, сметная стоимость определяет балансовую стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат: проект и рабочая документация, включая чертежи, пояснительные записки; ведомости объемов строительных и монтажных работ; спецификации и ведомости на оборудование; основные решения по организации строительства; действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы; отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.

Сметные нормативы – обобщенное название комплекта смет, норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами, содержащими необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей хозяйства. Сметные нормативы подразделяется на следующие виды: федеральные, ведомственные, региональные, собственная нормативная база пользователя. В совокупности с ч. 4 СНиП «Сметные нормы и правила», содержащей в своем составе основные правила разработки и применение сметной стоимости 55 строительства, все сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Сметные цены – применяются в строительстве для исчисления сметной стоимости. Включают в себя средние районные (поясные, зональные) цены на строительные материалы, изделия и конструкции; цены на работу строительных машин и механизмов; тарифы на перевозку грузов;

ставки заработной платы строительных рабочих; индивидуальные сметные цены; цены на местные и привозные материалы, изделия и конструкции. Сметные цены устанавливаются на определенный срок в составе сметно-нормативной (нормативно-информационной) базы системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Субъекты жилищных отношений – граждане (физические лица), юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Техническая документация («паспорт», «руководство», «техническая литература») – набор документов, используемых при проектировании (конструировании), создании (изготовлении) и использовании (эксплуатации) каких-либо технических объектов: зданий, сооружений, промышленных товаров, программного и аппаратного обеспечения. Т. д. делится на несколько видов: – конструкторская; – эксплуатационная; ремонтная; технологическая; документы, определяющие технологический цикл изделия; документы, дающие информацию, необходимую для организации производства и ремонта изделия.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме для владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом.

Управление многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Управляющая организация – коммерческое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление многоквартирным домом в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

Учет бухгалтерский – учет, связанный с оплатой коммунальных услуг и жилья, а также с определением тарифов оплаты.

Учет государственный – учет жилых помещений, суть которого заключается во всестороннем обследовании жилых помещений на предмет технического, санитарно-эпидемиологического состояния, потребности в ремонте, соответствия градостроительным нормам, а также в определении количества жилых помещений и их отношения к тому или иному жилищному фонду, соответствия тарифов платы за жилье и коммунальные услуги

установленным стандартам.

Учет статистический – выяснение количества жилых помещений.

Учет технический – государственный учет, заключающийся в технической инвентаризации, т. е. в обследовании технического состояния жилого помещения и его паспортизации.

Учетная норма площади жилого помещения – минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан с общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Экспликация – документ, определяющий основные параметры квартиры: ее общую площадь; жилую площадь; площади комнат, вспомогательных помещений квартиры (кухня, коридор, холл, ванная, уборная, кладовая, встроенные шкафы), балконов и лоджий.

Этаж мансардный (мансарда) – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Этаж цокольный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Юридический кадастр – систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

1. СОСТАВИТЕЛИ ПРОГРАММЫ

/ФИО (полностью), (темы 1.1-1.3)/ _____

/ФИО (полностью), (темы 1.1-1.3)/ _____

Руководитель структурного подразделения _____ /Фамилия И.О./