

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б1.В.ДВ.06.02 Жилищное право

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Профиль образовательной программы гражданско-правовой

Форма обучения очная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Конспект лекций.....	3
1.1. Лекция № 1 Понятие жилищного права.....	3
1.2. Лекция № 2 Жилищные правоотношения.....	6
1.3. Лекция № 3 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей...10	
1.4. Лекция № 4 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.....	12
1.5. Лекция № 5 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.	15
1.6. Лекция № 6 Перевод помещений из жилых в нежилые. Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	19
2. Методические указания по проведению практических занятий.....	23
2.1 Практическое занятие № ПЗ-1 Понятие жилищного права.....	23
2.2 Практическое занятие № ПЗ-2 Жилищное законодательство.....	24
2.3 Практическое занятие № ПЗ-3 Объекты жилищных прав. Жилищный фонд.....	25
2.4 Практическое занятие № ПЗ-4 Жилищные правоотношения.....	26
2.5 Практическое занятие № ПЗ-5 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.....	27
2.6 Практическое занятие № ПЗ-6,7 Право собственности на жилое помещение.....	28
2.7 Практическое занятие № ПЗ-8 Гражданско-правовое регулирование жилищного фонда в РФ.....	29
2.8 Практическое занятие № ПЗ-9 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.....	29
2.9 Практическое занятие № ПЗ-10,11,12 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.....	30
2.10 Практическое занятие № ПЗ-13 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.....	31
2.11 Практическое занятие № ПЗ-14 Перевод помещений из жилых в нежилые.....	32
2.12 Практическое занятие № ПЗ-15 Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	33

1. Конспект лекций

1. 1 Лекция №1 (2 часа).

Тема: «Понятие жилищного права»

1.1.1 Вопросы лекции:

1. Понятие жилищного права. Место жилищного права в системе права.
2. Принципы жилищного права.
3. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.
4. Система жилищного законодательства.
5. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.
6. Защита жилищных прав (понятие, формы, способы).

1.1.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие жилищного права. Место жилищного права в системе права.

Понятие жилищного права как совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения в сфере пользования жилищным фондом. Жилищное право – совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. В нашей стране возникновение жилищного права как сравнительно нового правового образования (80-е гг. XX в.) было обусловлено прежде всего потребностью в комплексном подходе к решению вопросов, связанных с обеспечением граждан жильем. В ЖК впервые определен круг жилищных отношений.

2. Принципы жилищного права.

Принципы и задачи жилищного права. В сфере жилищных отношений, как и в любой другой области общественных отношений, регулируемых правом, действует принцип законности. Так, эти отношения регулируются не только Конституцией и федеральными законами, как многие другие отношения, но также законами и другими нормативными правовыми актами субъектов РФ. Принцип стабильности права на жилище выражается в обеспечении особой устойчивости пользования жилищем. В связи с этим Конституция (ч. 1 ст. 40) предусматривает недопустимость произвольного лишения жилища. Согласно ч. 4 ст. 3 ЖК никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены этим Кодексом, другими федеральными законами. Следующий принцип жилищного права – принцип доступности пользования жильем, который выражается в обеспечении всем гражданам реальной возможности

иметь жилье и пользоваться им на различных основаниях: на праве собственности, по договору социального или коммерческого найма. Принцип неприкосновенности жилища направлен на обеспечение таких условий пользования жилыми помещениями, которые обеспечивают покой граждан и ограничивают получение сведений об их частной жизни без их согласия.

3. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений. Жилищные права и обязанности возникают: 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, не противоречащих федеральному закону;; 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей; 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности; 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом; 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах; 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

4. Система жилищного законодательства.

Система жилищного законодательства, характеристика ее составляющих. Жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Это составляет систему жилищного законодательства. Указы Президента РФ не должны противоречить ЖК РФ, другим федеральным законам. Постановления (нормативные акты) и распоряжения Правительства РФ должны издаваться на основании и во исполнение ЖК РФ, других федеральных законов, нормативных указов Президента РФ и обязательны для применения в Российской Федерации. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ. Органы государственной власти субъектов РФ могут принимать законы и иные

нормативные правовые акты в пределах своих полномочий на основании ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов.

5. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.

Соотношение жилищного и гражданского законодательства. Нормы, регулирующие жилищные правоотношения гражданским законодательством. Анализ содержания Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) позволяет предположить, что серьезные трудности в правоприменительной практике могут возникнуть при решении вопросов, связанных с взаимодействием норм ЖК РФ и Гражданского кодекса РФ. Прежде всего, следует остановиться на положениях Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), устанавливающих соотношение норм ЖК РФ и ранее принятых нормативных правовых актов. Частью 1 ст. 4 Вводного закона предусмотрено, что впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, последние применяются постольку, поскольку не противоречат ЖК РФ и самому Вводному закону. Как следует из ч. 1 ст. 4 ЖК РФ, регулируемые жилищные отношения имеют неоднородный характер. Некоторые из них представляют собой разновидность административно-правовых отношений, например, возникающих в связи с учетом жилищного фонда, с отнесением помещений к числу жилых и исключением их из жилищного фонда, с получением разрешения на переустройство и перепланировку жилых помещений. Другие отношения по своему существу являются гражданско-правовыми. Это, в частности, возникающие между собственниками жилых помещений отношения по поводу пользования общим имуществом и управления многоквартирными домами.

6. Защита жилищных прав (понятие, формы, способы).

Защита жилищных прав. Законодательные акты, призванные защищать жилищные правоотношения. Способы защиты. В соответствии с Конституцией РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Судебная защита осуществляется судебными органами в соответствии с правилами подведомственности, установленными процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке. Защита жилищных прав осуществляется путем:

- признания жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

- признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

- неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

- прекращения или изменения жилищного правоотношения;
- иными способами, предусмотренными законом.

1.2 Лекция №2 (2 часа).

Тема: «Жилищные правоотношения»

1.2.1 Вопросы лекции:

1. Понятие жилищных правоотношений. Особенности и виды.
2. Объекты жилищных правоотношений.
3. Субъекты жилищных правоотношений.
4. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.
5. Содержание жилищных правоотношений.
6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений.

1.2.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие жилищных правоотношений. Особенности и виды.

В жилищных законах не определено понятие "жилищные отношения". До принятия Жилищного кодекса РСФСР под жилищными правоотношениями*(81) обычно понимались лишь гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями; эти отношения регулировались гражданским законодательством. После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 г. Жилищного кодекса РСФСР понятие "жилищные отношения" стало рассматриваться в более широком смысле, как общее, собирательное, охватывающее все виды жилищных отношений. Жилищные правоотношения - это общее, родовое понятие, которое

включает в себя различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д. Можно дать следующую классификацию жилищных правоотношений: 1) организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения; 2) отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.

2. Объекты жилищных правоотношений.

Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается. Под предметом (объектом) договора коммерческого найма понимают жилое помещение в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры (ст. 673 ГК РФ). Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для проживания граждан круглогодично. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Предметом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

3. Субъекты жилищных правоотношений.

Субъекты правоотношений - это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъектами жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения Жилищного кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено Жилищным кодексом или другим федеральным законом. Субъекты правоотношений - это лица, участвующие в этих правоотношениях. Например, сторонами жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье, с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде. В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член ЖСК (ЖК), члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением;

поднаиматели и временные жильцы. При этом в договоре коммерческого найма в роли нанимателя выступает одно лицо.

4. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ст. 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В ЖК РФ перечислены юридические факты — жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты влекут также изменение и прекращение жилищных правоотношений. Юридические факты делятся на два вида: - действия (зависят от воли физических и юридических лиц); - события (не зависят от воли физических и юридических лиц). Действия в свою очередь делятся на правомерные и неправомерные. Кроме того, юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В этом случае для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность указанных в комментируемой статье юридических фактов, на основании которых возникают жилищные права и обязанности. Например, при переходе права собственности на жилое помещение по договору необходимо не только заключение договора в письменной форме, но и соблюдение требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

5. Содержание жилищных правоотношений.

Содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности его субъектов. По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения. Так, в организационных отношениях гражданин, имеющий право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий: поставить гражданина на учет по улучшению жилищных условий, вынести решение о предоставлении лицу конкретного жилого помещения и т.д. Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в действующий жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением там жилой площади. Особенность данных правоотношений состоит в том, что одной из сторон их выступает орган, который уполномочен законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище. Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента выдачи ордера и заключения договора социального найма

(или договора на использование служебного жилого помещения, помещения в общежитии или ином специализированном фонде), в соответствующих случаях - с момента заключения договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма, поднайма, о вселении временных жильцов и др.). Жилищно-строительный кооператив (жилищный кооператив) как субъект жилищного права отличается от юридических лиц-наймодателей своим особым правовым положением. Он не является наймодателем кооперативных квартир. Выступая их собственником, он обязан предоставить жилые помещения в пользование только пайщикам и членам их семей. С вынесением решения общего собрания о предоставлении члену ЖСК (ЖК) жилого помещения возникают жилищные имущественные отношения. Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности сторон в данном правоотношении — это в основном права (соответственно обязанности) по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект — жилое помещение.

6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище: содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере; используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан; в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; стимулируют жилищное строительство; обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан; обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам; обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства. Первая функция органов государственной власти РФ в области жилищных отношений — это определение порядка государственного учета жилищных фондов. Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, находится в ведении органов государственной власти

Российской Федерации. Согласно ч. 2 ст. 49 ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке.

1.3 Лекция № 3 (2 часа)

Тема: «Основания возникновения жилищных прав и обязанностей»

1.3.1 Вопросы лекции:

1. Основания пользования жилым помещением по договору социального найма.
2. Социальный наем жилого помещения.
3. Коммерческий наем жилого помещения.
4. Приобретение жилого помещения в собственность.
5. По сделкам купли-продажи. В порядке наследования.
6. На основании судебного решения. В результате членства в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

1.3.2 Краткое содержание вопросов

1. Основания пользования жилым помещением по договору социального найма.

Основные принципы предоставления жилого помещения по договору социального найма. Право на получение жилья по договору социального найма имеют граждане, признанные органом местного самоуправления малоимущими и нуждающимися в жилье. Право на получении жилья по договору социального найма имеют только граждане РФ. Помещение предоставляется из государственного или муниципального жилого фонда. Представление жилого помещения лицам, признанным нуждающимися в жилье. Гражданами, нуждающимися в жилье предоставляемом по договору социального найма признаются: не являющиеся нанимателями жилья по договорам социального найма; членам семьи нанимателя жилого помещения по договорам социального найма; собственникам жилых помещений или членам семьи собственника жилого помещения. Иные особенности предоставления жилого помещения по договору социального найма.

2. Социальный наем жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения - это разновидность договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется

предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

3. Коммерческий наем жилого помещения.

Жилищный фонд коммерческого использования Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование. В отличие от индивидуального жилищного фонда, жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям.

4. Приобретение жилого помещения в собственность.

Право собственности на жилое помещение – это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Приобретение жилого помещения в собственность возможно по различным основаниям: по договорам купли-продажи, по договору мены, в результате строительства жилого дома, по праву наследования, на основании судебного решения, членства в Жилищном и жилищно-строительном кооперативе, в силу приобретательной давности и другим основаниям. Право собственности на любое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации. Объектом всегда является жилое помещение – помещение, обладающее специальными признаками: жилое, пригодное для постоянного проживания, соответствующее всем санитарно-гигиеническим требованиям.

5. По сделкам купли-продажи. В порядке наследования.

Основания возникновения права собственности на жилые помещения: – способы приобретения жилья в собственность; - приобретательная давность. Способы возникновения права собственности делятся на 2 группы: - первоначальные; -производные. Первоначальные способы не предусматривают правопреемства от одного собственника другому. Согласно ГК РФ, к данной группе относятся: -строительство жилого дома, право собственности на которое возникает с момента государственной регистрации; - приобретение права собственности в силу приобретательной давности; - приобретение права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество; - иные способы , предусмотренные законом. Производные способы – те, при которых происходит

передача права собственности на жилые помещения от одного лица к другому. К ним относятся: приобретение собственности по договорам: - купли-продажи; мены; дарения; ренты.

6 На основании судебного решения. В результате членства в жилищном или жилищно- строительном кооперативе.

Право пользования жилым помещением или право собственности на жилое помещение может возникнуть на основании решения суда. В этом случае государственная регистрация права собственности на это жилое помещение осуществляется на основании решения суда. Жилищным или Жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Кооперативы могут быть: - жилищными- создаются для приобретения жилых домов и их последующей эксплуатации; - жилищно-строительными – создаются для строительства жилого дома с последующей его эксплуатации. Члены указанных кооперативов своими средствами участвуют : - в приобретении или строительстве многоквартирного дома; - реконструкции многоквартирного дома; - последующем его содержании; ЖК и ЖСК являются потребительскими кооперативами.

1.4 Лекция № 4 (2 часа)

Тема: «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения»

1.4.1 Вопросы лекции:

1. Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище.
2. Правовая природа договора социального найма.
3. Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.
4. Особенности субъектного состава договора. Содержание договора
5. Сохранение действия договора при переходе права собственности на жилое помещение
6. Правовые последствия изменения, прекращения договора социального найма жилого помещения. Ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора.

1.4.2. Краткое содержание вопросов

1 Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище.

Право на жилище – основополагающее право в сфере жилищных правоотношений, закрепленное конституцией. (ст. 40 Конституции РФ). Данное право состоит в том, что - каждый человек в РФ имеет право на жилище

– изолированное помещение, пригодное для проживания; - никто не может быть произвольно лишен своего жилища.

2. Правовая природа договора социального найма.

Договор социального найма жилого помещения в настоящее время выступает одним из способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. основополагающим актом в правовом регулировании жилищных отношений, в том числе и договорных, выступает Конституция Российской Федерации. Так, ст. 40 закрепляет право каждого гражданина на жилище, которое выражается в юридически обеспеченной возможности улучшить свои жилищные условия любым доступным способом. В России договор найма жилого помещения получил самостоятельное законодательное закрепление с принятием в 1961 г. Основ гражданского законодательства, содержащих отдельную главу "Наем жилого помещения". Полноценная кодификация жилищного законодательства была осуществлена в начале 80-х гг. прошлого века: 24 июня 1981 г. Верховный Совет СССР принял Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, а 24 июня 1983 г. - Жилищный кодекс РСФСР. Именно Жилищный кодекс РСФСР стал основой нормативно-правового регулирования найма жилья до введения в действие части второй Гражданского кодекса России. В частности, глава 2 ЖК РСФСР закрепила нормы, регулирующие пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда. Что же касается отношений по пользованию жилыми помещениями в домах частного жилищного фонда, то они до 1 марта 1996 г. складывались в рамках договора аренды на основании ст. 17 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики".

3. Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.

Предмет договора – жилое помещение, находящееся в государственном или муниципальном жилищном фонде. Предоставление жилого помещения на условиях договора социального найма означает бесплатное или за доступную плату выделение жилья. Основаниями договора социального найма являются: административный акт органа исполнительной власти о предоставлении жилья; ордер на заселение, выданный на основе акт. Специфика предмета договора социального найма жилого помещения заключается еще и в том, что условие о предмете, являясь единственным абсолютным образом отнесённым. При отсутствии четких указаний в договоре на его предмет исполнение по нему становится невозможным, а договор, по сути, теряет смысл и потому должен считаться незаключенным. Как следует из самого названия рассматриваемого договора, его предметом выступает, прежде всего, жилое помещение, предоставляемое нанимателю из государственного или муниципального фонда

социального использования. Неотъемлемым элементом предмета договора социального найма, помимо жилого помещения, выступают также действия обязанных сторон - действия наймодателя и нанимателя.

4. Особенности субъектного состава договора. Содержание договора

Субъектный состав договора социального найма жилого помещения: граждане, признанные малоимущими органом местного самоуправления; нуждающиеся в жилье и стоящие на учете в качестве нуждающихся в получении бесплатного жилья; иные категории граждан в соответствии с законодательством (госслужащие, военнослужащие и др.) Письменная форма договора. Срок действия договора. Рассмотрим теперь особенности субъектного состава договорных отношений. В рассматриваемых обстоятельствах они именуются как наймодатель и наниматель. При определении наймодателя жилого помещения разработчики ГК избрали иную отправную точку. На стороне наймодателя может выступать лишь собственник, действующий непосредственно или через уполномоченных лиц. Государственные предприятия, в том числе и жилищно-эксплуатационные организации, не являются собственниками переданного им на баланс имущества. Они - субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления. Применительно к коммерческому найму ссылка на ст. 671 ГК при определении наймодателя не вызывает никаких сомнений. На его стороне, как уже отмечалось, должен выступать собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо.

5. Сохранение действия договора при переходе права собственности на жилое помещение

Не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения переход права: - хозяйственного ведения; - оперативного управления; - собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение. Гражданское законодательство допускает охранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

6. Правовые последствия изменения, прекращения договора социального найма жилого помещения. Ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора.

Договор социального найма может быть прекращен как по воле сторон, так и по обстоятельствам, не зависящим от желания сторон. Прекращение договора

социального найма по воле сторон включает в себя его расторжение по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон. По взаимному согласию договор социального найма может быть расторгнут в любое время (пункт 1 статьи 83 ЖК РФ). Поскольку договор социального найма заключается в письменной форме (статья 63 ЖК РФ), соглашение о его расторжении должно также оформляться письменно. В данном случае, поскольку специальные нормы жилищного законодательства отсутствуют, следует руководствоваться пунктом 1 статьи 452 ГК РФ. Жилищный кодекс устанавливает, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи в иное место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда (пункт 3 статьи 83 ЖК РФ). Что касается момента прекращения отношений по договору социального найма, то он должен быть связан с погашением всех обязанностей нанимателя, в том числе по оплате текущего ремонта, жилого помещения и коммунальных услуг. Свобода нанимателя расторгнуть договор социального найма ограничивается необходимостью получения письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов семьи (пункт 2 статьи 83 ЖК РФ). Требование о получении согласия членов семьи нанимателя объясняется тем, что они обладают относительно самостоятельным правом пользования жилым помещением, которое не может быть прекращено по соглашению между нанимателем и наймодателем. От расторжения договора по инициативе нанимателя следует отличать случаи, когда договор социального найма расторгается в связи с обменом жилого помещения или его заменой. Расторжение договора социального найма в данном случае производится в рамках исполнения договора об обмене жилого помещения либо решения о замене жилого помещения (пункт 5 статьи 74 ЖК РФ, статья 81 ЖК РФ).

1.5. Лекция № 5 (2 часа)

Тема: «Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами»

1.5.1 Вопросы лекции:

1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
2. Назначение жилых помещений специализированного жилого фонда.
3. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
4. Договор найма специализированных жилых помещений.
5. Порядок предоставления специализированных жилых помещений.
6. Понятие многоквартирного дома и права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Определение и приобретение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
8. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.

1.5.2 Краткое содержание вопросов

1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда: служебные; общежития; жилые помещения маневренного фонда; дома системы социального обслуживания населения; фонд временного поселения вынужденных переселенцев; фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся: 1) служебные жилые помещения; 2) жилые помещения в общежитиях; 3) жилые помещения маневренного фонда; 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

2. Назначение жилых помещений специализированного жилого фонда.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером трудовых отношений; прохождением службы, в связи с назначением; избранием на выборные должности. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их: работы; службы, обучения. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания: граждан в связи с капитальным ремонтом; граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения; граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания; иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, которые в силу законодательства отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной защите с предоставлением им медицинских услуг, социально-бытовых услуг.

3. Основания предоставления специализированных жилых помещений.

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

предоставляются по договорам безвозмездного пользования. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях: - члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей; пенсионеры по старости; члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер; инвалиды I или II групп.

4. Договор найма специализированных жилых помещений.

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо обязуется передать другой стороне - гражданину данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения. В договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем. В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме.

5. Порядок предоставления специализированных жилых помещений.

Порядок предоставления специализированного жилого помещения следующий: Уполномоченный орган (администрация района) (далее – уполномоченный орган) в течение тридцати календарных дней со дня подачи документов, указанных в пунктах 3.4., 4.4., 5.4. настоящего Положения, принимает решение о предоставлении либо отказе в предоставлении специализированного жилого помещения или о постановке гражданина на учет в порядке, установленном настоящим Положением. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня принятия решения письменно уведомляет

гражданина о предоставлении специализированного жилого помещения, об отказе в предоставлении специализированного жилого помещения либо о постановке на учет.

6. Понятие многоквартирного дома и права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом – жилой комплекс, который включает жилые помещения; общее имущество, обеспечивающее пользование жильем. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания одного и более помещений: лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, иное обслуживающее более 1 помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более 1 помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке и т.д.

7. Определение и приобретение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Недвижимое имущество во многих случаях принадлежит не одному собственнику, а нескольким или, другими словами, является объектом общей собственности нескольких лиц. Такие лица также именуются сособственниками. Чтобы выяснить, чем право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме отличается от права общей собственности на иное имущество, необходимо определить что такое «многоквартирный дом» и имеет ли он то же значение, что и «жилой дом». Согласно п. 2 ст.16 Жилищного Кодекса жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а так же помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Определения «многоквартирного дома» в ЖК нет, однако следует исходить из того, что многоквартирный дом - это разновидность жилого дома, а значит определение жилого дома к нему в некоторой мере применимо.

8. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. В соответствии с принципами, установленными Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ, устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно или регулярно. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются уполномоченными Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник коммунальной квартиры, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

1.6 Лекция № 6 (2 часа)

Тема: «Перевод помещений из жилых в нежилые. Переустройство и перепланировка жилого помещения»

1.6.1 Вопросы лекции

1. Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
2. Порядок перевода помещений из жилых в нежилые.
3. Отказ в переводе помещений из жилых в нежилые.
4. Понятие и виды переустройства и перепланировки жилого помещения.
5. Основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения.
6. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.

1.6.2. Краткое содержание вопросов.

1. Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

При переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые должны соблюдаться следующие условия: - перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое допускается с учетом

требований и соблюдений ЖК РФ и законодательства градостроительной деятельности; - перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если: - переводимое помещение является частью жилого помещения; - используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания; - право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц; - перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома.

2.Порядок перевода помещений из жилых в нежилые.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение следующий. Собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) представляет в орган местного самоуправления, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения, следующие документы: 1) заявление о переводе помещения; 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство или перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения). Таким образом, при переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение соблюдается следующий порядок: - подача соответствующего заявления в орган, осуществляющий перевод помещений по месту нахождения переводимого помещения с приложением правоустанавливающих документов на переводимое помещение, плана переводимого помещения, поэтажного плана дома, в котором находится переводимое помещение, проект переустройства или перепланировки переводимого помещения; - решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято в течение 45 дней; - в течение 3-х дней выдается документ о принятии документов для перевода помещения; - орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей решения информирует собственников примыкающих помещений о принятом решении; - в случае необходимости проведения переустройства или перепланировки переводимого помещения указанный документ должен содержать перечень

необходимых работ; - завершение переустройства или перепланировки завершается актом приемочной комиссии и поставлен на учет объектов недвижимого имущества; - при использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого должны соблюдаться все требования безопасности.

3.Отказ в переводе помещений из жилых в нежилые самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.

При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно- гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае (ст. 24 ЖК РФ): 1) непредставления определённых ч. 2 ст. 23 ЖК РФ документов; 2) представления документов в ненадлежащий орган; 3) несоблюдения предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения; 4) несоответствия проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 24 ЖК РФ.

4. Понятие и виды переустройства и перепланировки жилого помещения.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену, или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Переустройство или перепланировка жилых помещений проводятся : - с соблюдением требований законодательства; - по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

5. Основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения.

Переустройство или перепланировка жилого помещения проводится : - с соблюдением требований законодательства; - по согласованию органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Для проведения переустройства или перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное лиц и орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого или перепланируемого жилого

помещения представляет: -заявление о переустройстве или перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти; -правоустанавливающие документы на жилое помещение (оригиналы или заверенные нотариусом копии); -подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переустраиваемого жилого помещения; - технический паспорт помещения; - согласие в письменном виде всех членов семьи собственника - нанимателя в том числе и временно отсутствующих, занимающих переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение; -закключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

6. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.

Самовольными являются переустройство или перепланировка жилого помещения , проведенные: - при отсутствии основания, предусмотренного ЖК РФ; -с нарушением проекта переустройств или перепланировки. Самовольно переустроившие или перепланировавшие жилые помещения лица несут предусмотренную законодательством ответственность. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено или перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма, обязан привести также жилое помещение в прежнее состояние. - в разумный срок; -в порядке, которые установлены органом , осуществляющим согласование. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланируемом состоянии, если: -эти не нарушаются права и законные интересы граждан; -это не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, установленный органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения принимает решение: В отношении собственника порядке продажи с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние; В отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

2.1 Практическое занятие №1 (2 часа).

Тема: «Понятие жилищного права»

2.1.1 Задание для работы:

1. Понятие жилищного права. Место жилищного права в системе права.
2. Предмет жилищного права. Понятие жилищных отношений.
3. Метод жилищного права.
4. Функции жилищного права.
5. Принципы жилищного права.
6. Субъекты жилищного права.
7. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

1.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на характерные черты жилищного права, такие как связь с гражданским правом, договорным правом. Следует выделить признаки жилищного права как самостоятельной отрасли права, уяснить ее особенности. Необходимо четко обозначить предмет жилищного права, охарактеризовать функции жилищного права в ее направлениях воздействия на общественные отношения. Рассмотреть субъектный состав жилищных правоотношений, основания возникновения жилищных прав и обязанностей согласно Жилищному кодексу РФ.

1.1.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению понятия жилищного права, выявил место жилищного права в системе права, отличительные особенности предмета и метода жилищного права, основные начала жилищного права. Умеет толковать нормы жилищного права для разрешения конкретных жизненных ситуаций, возникающих в судебной практике. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.2 Практическое занятие №2 (2 часа)

Тема: «Жилищное законодательство»

2.2.1 Задание для работы:

1. Система жилищного законодательства.
2. Международные акты, влияющие на правовое регулирование жилищных отношений в Российской Федерации.
3. Российские конституционные нормы, определяющие основы жилищных отношений.
4. Действие жилищного законодательства во времени.
5. Действие жилищного законодательства по аналогии.
6. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.
7. Защита жилищных прав (понятие, формы, способы).

2.2.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии жилищного законодательства, элементном составе жилищного законодательства в иерархической соподчиненности нормативно-правовых актов. Провести анализ общепризнанных принципов и норм международного права, действующие в сфере жилищного законодательства. Следует изучить конституционные нормы Российской Федерации, входящие в систему жилищного законодательства. Необходимо четко обозначить начало действия жилищных норм права и прекращение действия жилищных норм, согласно федеральному законодательству РФ. Рассмотреть возможность применения аналогии в жилищном законодательстве Российской Федерации, основания применения аналогии. Необходимо выявить общее и особенное в гражданском и жилищном законодательстве, формы и способы гражданско-правовой защиты жилищных прав.

2.2.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению системы гражданского законодательства, выявил роль общепризнанных принципов и норм международного права, регулирующих жилищные правоотношения, изучил конституционные нормы российского законодательства, определяющие основы правового регулирования жилищных правоотношений. Умеет определять действие норм жилищного права во времени, в пространстве и по кругу лиц. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной

литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.3 Практическое занятие №3 (2 часа).

Тема: «Объекты жилищных прав. Жилищный фонд»

2.3.1 Задание для работы:

1. Понятие и признаки жилого помещения.
2. Виды жилых помещений.
3. Назначение жилого помещения и пределы его использования.
4. Понятие и виды жилищных фондов.
5. Учет жилищного фонда (понятие, виды).

2.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии и признаках жилого помещения, многообразии видов жилых помещений по жилищному законодательству РФ. Провести обзор основных назначений жилых помещений. Следует изучить виды жилищных фондов Российской Федерации. Необходимо изучить учета жилищного фонда, охарактеризовать многообразие видов учета жилищного фонда по российскому законодательству. Рассмотреть пределы использования назначения жилого помещения.

2.3.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению признаков жилого помещения, выявил законодательный подход к определению жилого помещения и видов жилых помещений согласно жилищному законодательству РФ, изучил понятие и виды жилищных фондов по российскому законодательству. Умеет определять порядок учета жилищного фонда и виды учета согласно Жилищному кодексу РФ. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.4 Практическое занятие № 4 (2 часа).

Тема: «Жилищные правоотношения»

2.4.1 Задание для работы:

1. Понятие жилищных правоотношений. Особенности и виды.
2. Объекты жилищных правоотношений.
3. Субъекты жилищных правоотношений.
4. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.
5. Содержание жилищных правоотношений.
6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений.

2.4.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии жилищных правоотношений, многообразии видов жилищных правоотношений по различным критериям, характерных особенностях жилищных правоотношений позволяющих выделить их в отдельный блок правоотношений. Особо остановиться на понятии и значении субъективного права и юридической обязанности в жилищном правоотношении. Провести обзор объектов жилищных правоотношений, рассмотреть основные подходы к пониманию объекта жилищных прав, выделить основные отличия объекта жилищных прав от предмета жилищных прав. Следует изучить виды индивидуальных и коллективных субъектов жилищных правоотношений. Необходимо изучить юридические факты и юридические составы, вызывающие возникновение жилищных прав и обязанностей, определить элементный состав жилищного правоотношения. Рассмотреть полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении возникновения, регулирования и участия в жилищном правоотношении.

2.4.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению признаков жилищного правоотношения, выявил характерные особенности жилищных правоотношений, изучил понятие и виды объектов и субъектов жилищных правоотношений. Умеет определять и раскрывать элементный состав жилищного правоотношения. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.5 Практическое занятие №5 (2 часа)

Тема: «Основания возникновения жилищных прав и обязанностей»

2.5.1 Задание для работы:

1. Основания пользования жилым помещением по договору социального найма.
2. Социальный найм жилого помещения.
3. Коммерческий найм жилого помещения.
4. Приобретение жилого помещения в собственность.
5. По сделкам купли-продажи. В порядке наследования.
6. На основании судебного решения. В результате членства в жилищном или жилищно-строительном кооперативе.

2.5.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на определении порядка пользования жилым помещением по договору социального найма, многообразии видов и характерных особенностях договора найма жилого помещения, определении существенных признаков каждой разновидности договора найма жилого помещения. Особо остановиться на порядке приобретения жилого помещения в собственность. Провести обзор судебной практики по вопросам применения договора найма жилого помещения, рассмотреть основания перехода жилого помещения в собственность. Следует изучить федеральное законодательство, регулирующее переход жилого помещения в собственность.

2.5.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению видов договора найма жилого помещения, выявил существенные признаки договора социального найма жилого помещения, коммерческого найма жилого помещения. Умеет определять и раскрывать порядок пользования жилым помещением по договорам найма жилого помещения. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.6 Практическое занятие №6,7 (4 часа)

Тема: «Право собственности на жилое помещение»

2.6.1 Задание для работы:

Занятие 1

1. Понятие, объект. Формы собственности на жилое помещение.
2. Способы приобретения жилого помещения в собственность. Приобретательная давность.
3. Права и обязанности собственников жилого помещения.

Занятие 2

1. Основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение.
2. Понятие и цели приватизации.
3. Основные принципы приватизации. Порядок приватизации.
4. Изменение и расторжение договора приватизации.

2.6.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на определении видов форм собственности на жилое помещение, многообразии способов приобретения жилого помещения в собственность, определении приобретательной давности на жилое помещение. Особо остановиться на правах и обязанностях собственников жилых помещений. Провести обзор судебной практики по вопросам приобретательной давности на жилое помещение, рассмотреть основания перехода жилого помещения в собственность. Следует изучить федеральное законодательство, регулирующее способы приобретения жилого помещения в собственность.

2.6.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению форм собственности на жилое помещение, выявил существенные способы приобретения жилого помещения в собственность. Умеет определять и раскрывать права и обязанности собственников жилого помещения. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.7 Практическое занятие №8 (2 часа)

Тема: «Гражданско-правовое регулирование жилищного фонда в РФ»

2.7.1 Задание для работы:

1. Понятие и цели приватизации.
2. Основные принципы и нормообразующие признаки приватизации.

Порядок приватизации.

3. Правовая природа отношений в сфере приватизации.
4. Принципы института приватизации жилого помещения.
5. Договорно-правовой механизм регулирования отношений в сфере приватизации жилого фонда.
6. Правовые последствия изменения и расторжения договора приватизации.

2.7.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на признаках приватизации, рассмотрении порядка приватизации. Особо остановиться на принципах института приватизации. Провести обзор судебной практики по вопросам приватизации жилого помещения на основании договора приватизации.

2.7.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению правовой природы отношений в сфере приватизации, выявил основополагающие принципы института приватизации жилого помещения. Умеет определять и раскрывать договорно-правовой механизм регулирования отношений в сфере приватизации жилого фонда. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.8 Практическое занятие №9 (2 часа)

Тема: «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения»

2.8.1 Задание для работы:

1. Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище.
2. Правовая природа договора социального найма.
3. Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.

4. Особенности субъектного состава договора. Содержание договора
5. Сохранение действия договора при переходе права собственности на жилое помещение
6. Правовые последствия изменения, прекращения договора социального найма жилого помещения. Ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора.

2.8.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии и юридической сущности права граждан на жилище. Особо остановиться на общей характеристике договора социального найма. Провести анализ предмета договора социального найма жилого помещения, определить особенности субъектного состава договора.

2.8.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению правовой природы договора социального найма, выявил основополагающие признаки договора социального найма жилого помещения. Умеет определять и раскрывать содержание договора социального найма жилого помещения. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.9 Практическое занятие №10,11,12 (6 часа)

Тема: «Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда»

2.9.1 Задание для работы:

Занятие 1

1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
2. Назначение жилых помещений специализированного жилого фонда.
3. Основания предоставления специализированных жилых помещений.

Занятие 2

1. Договор найма специализированных жилых помещений.
2. Порядок предоставления специализированных жилых помещений.

Занятие 3

1. Понятие многоквартирного дома и права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Определение и приобретение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
3. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.

2.9.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии и видах жилых помещений специализированного жилищного фонда, рассмотрение назначения жилых помещений специализированного жилого фонда. Особо остановиться на многообразии оснований предоставления специализированных жилых помещений. Провести обзор судебной практики по вопросам предоставления специализированных жилых помещений.

2.9.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению виды жилых помещений специализированного жилищного фонда, выявил основания предоставления специализированных жилых помещений. Умеет определять и раскрывать назначение жилых помещений специализированного жилого фонда. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.10 Практическое занятие №13 (2 часа)

Тема: «Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами»

2.10.1 Задание для работы:

1. Выбор способа управления многоквартирными домами.
2. Договор управления многоквартирным домом.
3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений и управляющей организацией

2.10.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на определяющих признаках способов управления многоквартирными домами, рассмотрение существенные признаки договора управления многоквартирным домом. Особо остановиться на порядке непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений и управляющей организацией. Провести обзор судебной практики по вопросам управления

многоквартирным домом собственниками помещений и управляющей организацией.

2.10.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению способа управления многоквартирными домами, выявил основополагающие признаки договора управления многоквартирным домом. Умеет определять и раскрывать договорно-правовой механизм регулирования отношений в сфере приватизации жилого фонда. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.11 Практическое занятие №14 (2 часа).

Тема: «Перевод помещений из жилых в нежилые»

2.11.1 Задание для работы:

1. Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
2. Порядок перевода помещений из жилых в нежилые.
3. Отказ в переводе помещений из жилых в нежилые.
4. Вопросы судебной практики отказа в переводе жилого помещения в нежилое

2.11.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на условиях перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Особо остановиться на основаниях отказа в переводе помещений из жилых и в нежилые. Провести обзор судебной практики по вопросам отказа в переводе жилого помещения в нежилое.

2.11.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению правовой природы отношений в сфере порядка перевода помещений из жилых в нежилые, выявил основания отказа в переводе помещений из жилых в нежилые. Умеет определять и раскрывать проблемные вопросы связанные с переводом жилого помещения в нежилое. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний,

полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.

2.12 Практическое занятие №15 (2 часа).

Тема: «Переустройство и перепланировка жилого помещения»

2.12.1 Задание для работы:

1. Понятие и виды переустройства и перепланировки жилого помещения.
2. Основания и порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
3. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.
4. Вопросы судебной практики последствий самовольного переустройства и перепланировки жилых помещений.

2.12.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии и видах переустройства и перепланировки жилого помещения, рассмотреть основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения. Особо остановиться на последствиях самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения. Провести обзор судебной практики по вопросам самовольного переустройства и перепланировки жилых помещений.

2.12.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению основания и порядка проведения переустройства и перепланировки жилого помещения, выявил основополагающие признаки переустройства и перепланировки жилого помещения. Умеет определять и раскрывать порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с нормативными актами для правильной юридической квалификации по вопросам гражданского права, анализ научной литературы, подготовка выступлений и презентаций по теме практического занятия.