

**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 заочная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Конспект лекций.....	3
1.1. Лекция № 1 Понятие жилищного права.....	3
2. Методические указания по проведению практических занятий.....	7
2.1 Практическое занятие № ПЗ-1 Жилищное законодательство.....	7
2.2 Практическое занятие № ПЗ-2 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.....	8
2.3 Практическое занятие № ПЗ-3 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.....	9
2.4 Практическое занятие № ПЗ-4 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.....	9
2.5 Практическое занятие № ПЗ-5 Перевод помещений из жилых в нежилые.....	10

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.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

2.1 Практическое занятие №1 (2 часа)

Тема: «Жилищное законодательство»

2.1.1 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).

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.2 Практическое занятие №2 (2 часа)

Тема: «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения»

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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.

2.3 Практическое занятие №3 (2 часа)

Тема: «Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда»

2.3.1 Задание для работы:

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

2.3.2 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.

2.3.3 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.

2.4 Практическое занятие №4 (2 часа)

Тема: «Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами»

2.4.1 Задание для работы:

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

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.5 Практическое занятие №5 (2 часа).

Тема: «Перевод помещений из жилых в нежилые»

2.5.1 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

2.5.2 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.

2.5.3 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.