

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

**Методические рекомендации для
самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

Б1.В.ДВ.06.02 Жилищное право

**Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция
Профиль образовательной программы гражданско-правовой
Форма обучения заочная**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Организация самостоятельной работы.....	3
2. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы...5	
3. Методические рекомендации по самостоятельному изучению вопросов.....	7
4. Методические рекомендации по подготовке к занятиям.....21	
4.1 ПЗ-1 Жилищное законодательство.....	21
4.2 ПЗ-2 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.....	21
4.3 ПЗ-3 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.....	21
4.4 ПЗ-4 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.....21	
4.5 ПЗ-5 Перевод помещений из жилых в нежилые.....22	

1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1.1 Организационно-методические данные дисциплины

№ П.П .	Наименование темы	Общий объем часов по видам самостоятельной работы (из табл.5.1 РПД)				
		подготовка контрольной работы	подготовка реферата /эссе	Индивидуальн ые домашние задания (ИДЗ)	Самостоятельное изучение вопросов (СИВ)	подготовка к занятиям (ПКЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Понятие жилищного права	x			2	6
2.	Жилищное законодательство	x			2	4
3.	Объекты жилищных прав. Жилищный фонд	x			2	6
4.	Жилищные правоотношения	x			2	4
5.	Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.	x			2	8
6.	Право собственности на жилое помещение.	x			2	4
7.	Гражданско- правовое регулирование жилищного фонда в РФ	x			2	4
8.	Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.	4			4	
9.	Пользование жилыми помещениями специализированн ого жилищного фонда.	6			4	
10.	Многоквартирны й дом.	6			2	

	Управление многоквартирным и домами					
11.	Перевод помещений из жилых в нежилые.	4			4	
12.	Переустройство и перепланировка жилого помещения.	8			2	
	итого	28			30	36

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

2.1 Цели и задачи контрольной работы.

Выполнение студентом контрольной работы по дисциплине проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений по изучаемой дисциплине;
- углубление теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирования умений применять теоретические знания при решении поставленных вопросов;
- формирования умений использовать и применять справочную, нормативную и правовую документацию;
- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;

2.2 Порядок и сроки выполнения контрольной работы.

Контрольная работа выполняется по одной из обозначенных тем. Сначала студент выполняет теоретическую часть, раскрывая основные вопросы, затем решает задачу, на решение которой отводится 2-3 страницы. В задаче студент отвечает на поставленные вопросы и раскрывает основные понятия, аргументирует ту или иную точку зрения автора, ссылаясь на законодательство.

Контрольная работа выполняется на листах формата А-4. Работа выполняется на компьютере (объем 15-20 страниц).

Оформление работы начинается с титульного листа, на котором указываются название учебного заведения (ФГБОУ ВО «Оренбургский Государственный Аграрный Университет»), факультет (юридический), название кафедры (гражданского права), название дисциплины, название темы, Ф.И.О. студента, номер группы, Ф.И.О. научного руководителя, год и место написания работы. На следующем листе указывается план работы.

Страницы в контрольной работе должны быть пронумерованы сверху по середине, на последнем листе составлен список использованной литературы.

Оформление цитат (сноски) должно быть следующим: они берутся в кавычки, ставится цифра, а внизу листа оформляется источник. Сноски ставятся на каждом листе с порядкового номера №1, 2, 3...

В конце контрольной работы ставится дата завершения работы и подпись студента. Работа должна быть сдана на проверку за 10 дней до начала сессии.

При несоблюдении вышеуказанных требований работа возвращается на доработку или устранение недостатков.

2.3 Требования к оформлению контрольной работы.

№		Параметры
1	Формат листа бумаги	A4
2	Размер шрифта	14
3	Название шрифта	Times New Roman
4	Межстрочный интервал	Полутонный
5	Количество строк на странице	28-30 строк (1800 печатных знаков)
6	Абзац	1,25 (5 знаков)
7	Поля (мм)	Левое, верхнее и нижнее - 20, правое - 10
8	Общий объём	10-15 страниц машинописного текста
9	Нумерация страниц	Сквозная, в верхней части листа, по середине. На титульном листе номер страницы не проставляется
10	Последовательность приведения структурных частей работы	Титульный лист. Содержание. План. Основная часть (выполнение заданий). Список использованных источников.
11	Состав списка использованных источников	Количество источников не менее 20

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ

3.1 Принципы жилищного права

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища – это важнейший принцип жилищного права, имеет большое значение для реализации стабильности, устойчивого права на пользование жилищем. Его можно рассматривать как одно из важных проявлений более общего принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела. Данный принцип базируется на ч. 1 ст. 40 Конституции РФ.

Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать своё право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путём вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья. Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ, ч. 1 ст. 3 ЖК РФ) предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище и направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права. Принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам – нанимателям и собственникам жилых помещений имеет важнейшее значение для регулирования жилищных отношений в России. Принцип цивилизованного использования жилых помещений. Принцип неприкосновенности собственности имеет существенное значение для жилищно-правового регулирования в России, вытекает из положений ст. 35 Конституции РФ о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

3.2 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, 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 соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают: 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему; 2) из актов государственных органов и 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

3.3 Система жилищного законодательства.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В систему жилищного права входят ЖК РФ и ряд нормативных актов, касающихся жилищного законодательства. Содержание ЖК РФ определяют восемь основных разделов, состоящих из 14 глав и 165 статей. В раздел «Общие положения» входят задачи жилищного законодательства, определяющие обеспечение и защиту конституционного права на жилище, имущественные права граждан и юридических лиц в жилищной сфере. Положения ЖК РФ определяют нормы, устанавливающие сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги, и ответственность должников. Общие вопросы, касающиеся договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, а также вопросы, регламентирующие общие принципы и подходы по всем видам жилищного фонда, вынесены в самостоятельные разделы.

3.4 Международные акты, влияющие на правовое регулирование жилищных отношений в Российской Федерации.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Международными актами, влияющими на правовое регулирование жилищных отношений в РФ, являются: 1) Всеобщая декларация прав человека; 2) пакт О гражданских и политических правах; 3) пакт Об экономических, социальных и культурных правах; 4) некоторые нормативные акты,

регулирующие деятельность Совета Европы, Европейской комиссии по правам человека, Европейского суда по правам человека; 5) Европейская конвенция о защите прав человека и базовых свобод

3.5 Понятие и признаки жилого помещения.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Частью второй статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено понятие жилого помещения и его юридические признаки. В соответствии с которой жилое помещение это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан. Таким образом, жилое помещение должно отвечать следующим юридическим признакам: Изолированность. Данный признак заключается в том, что жилое помещение должно быть отдельным и ограниченным пространством от других жилых помещений. Недвижимость. Данный признак заключается в том, что жилое помещение представляет собой строение (здание) перемещение которого на другое место невозможно без ущерба для его назначения. Пригодность для постоянного проживания граждан. Данный признак заключается в том, что жилое помещение отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами.

3.6 Виды жилых помещений.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

3.7 Объекты жилищных правоотношений.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что является объектом жилищных правоотношений. Согласно части 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты. Под ним можно понимать жилой дом, часть дома, квартиру, часть квартиры, а в случаях, предусмотренных законом, и часть комнаты. 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. Всевозможные времянки, вагончики и т.п. к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются.

3.8 Субъекты жилищных правоотношений.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Субъекты правоотношений - это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъектами жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Россия, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК РФ или другим федеральным законом. Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен: во-первых, это стороны жилищного обязательства; во-вторых, это пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства; в-третьих, это лица, имеющие самостоятельное право пользования жилыми помещениями; в-четвертых, лица, права которых носят зависимый, производный характер. Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны.

3.9 Основания пользования жилым помещением по договору социального найма.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Право пользования жилым помещением может возникнуть по таким основаниям, как приобретение жилья в собственность, по сделкам (купли-продажи, дарения и др.), в порядке наследования, на основании судебного решения, в результате членства в жилищном или жилищно-строительном

кооперативе, социальный коммерческий наем. В соответствии с ГК РФ и ЖК РФ жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора. Таким договором является договор найма. По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем. Действующее законодательство различает две разновидности договора найма: социальный (малоимущим и нуждающимся в жилье бесплатно или за доступную плату предоставляются жилые помещения, находящиеся только в государственной или муниципальной собственности) и коммерческий (любым лицам за плату во временное пользование предоставляются жилые помещения любой формы собственности).

Договор социального найма жилого помещения заключается между двумя сторонами – гражданином-нанимателем и собственником предоставляемого жилого помещения, относящегося только к государственному или муниципальному жилищному фонду. ЖК РФ не предполагает заключения договора социального найма жилого помещения в частном жилищном фонде как совокупности жилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

3.10 Социальный найм жилого помещения.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным Кодексом

3.11 Формы собственности на жилое помещение.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Право собственности на жилое помещение - это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением (ст. 209 ГК РФ). Владение- это фактическое (реальное) обладание жилым помещением. Пользование- это извлечение собственником пользы, дохода от принадлежащего ему жилого помещения. В то же время необходимо учитывать, что жилые помещения имеют строгое целевое назначение и предназначены исключительно для

проживания граждан - физических лиц. Размещение собственником в жилом помещении организаций и предприятий допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Распоряжение- это право собственника жилого помещения определять его юридическую судьбу. Так, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие правовым актам и не нарушающие права других лиц, в том числе отчуждать жилое помещение в собственность другим лицам, отдавать помещение в залог, аренду, ссуду, а также обременять его другими способами и распоряжаться им иным образом.

3.12 Способы приобретения жилого помещения в собственность. Приобретательная давность.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение. Приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ) - такой способ приобретения жилья в собственность, когда лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным жилым помещением в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на данное жилое помещение. Юридический факт приобретательной давности устанавливает суд. Право собственности на жилое помещение возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

3.13 Права и обязанности собственников жилого помещения.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены жилищным законодательством (ст. 30 Жилищного кодекса РФ). Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном

доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.14 Основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации (часть 3) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Действующее законодательство предусматривает несколько оснований для принудительного лишения собственника принадлежащего ему жилого помещения. К ним относятся: обращение взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника; изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения; реквизиция; конфискация.

Обращение взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника осуществляется на основании судебного решения в рамках исполнительного производства.

Принудительное исполнение судебных актов осуществляется службой судебных приставов органов юстиции Российской Федерации.

На основании решения суда и выписанного исполнительного листа судебный пристав-исполнитель осуществляет взыскание на жилое помещение собственника-должника и реализует его с публичных торгов.

Реализация жилого помещения осуществляется путем проведения торгов специализированными организациями, имеющими право (лицензию) совершать операции с недвижимостью.

Специализированные организации проводят торги по заявке судебного пристава-исполнителя с указанием минимальной начальной цены жилого помещения, выставляемого на торги.

3.15 Порядок приватизации.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Приватизация является одним из основных этапов процесса разгосударствления

Приватизация (от англ. *private* - частный, единичный) всегда означает смену государственной формы собственности частной (приватной). Наряду с традиционным ее пониманием как процесса передачи объектов, определенных видов деятельности из рук государства в частную собственность, бытует также и более широкая трактовка. Согласно последней, данное понятие охватывает и приватизацию привилегий, монополию какого-либо права, предложение услуг, завоевание определенного сегмента рынка или даже возникновение новых, помимо государственных, форм хозяйствования. Разгосударствление и приватизация близкие, но не тождественные понятия. Разгосударствление представляет собой процесс децентрализации экономики, преодоления монополизма государственной собственности. При разгосударствлении происходит передача от государства хозяйствующим субъектам части права собственности — права пользования и права владения. Приватизация — это процесс приобретения госимущества в индивидуальное или коллективное пользование, т. е. частную собственность. В результате этого государство утрачивает право владения, пользования и распоряжения объектами собственности, а его органы право непосредственного правления ими. Отсюда следует, что приватизация — наиболее радикальный путь преобразования отношений собственности. Приватизацию иногда называют тихой революцией, которая завоевывает мир. В последние годы этот процесс охватил более 80 государств. Основной причиной начала широкомасштабного процесса приватизации послужило кризисное состояние экономики, признание факта, что рыночная экономика более эффективна, чем командно-административная.

3.16 Правовая природа отношений в сфере приватизации.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В самом общем смысле приватизация — это передача имущества из публичной собственности в частную. Приватизация как явление — вовсе не изобретение политиков и экономистов конца XX столетия. Так, в России начала XX в. в русле нового курса золотопромышленной политики правительства была проведена передача в руки частных предпринимателей казенных золотых промыслов. Намеченное, конечно, не было приватизацией в собственном смысле этого слова. Промыслы передавались в частные руки на определенный срок. Через процесс приватизации прошли многие страны, в том числе и экономически развитые. Почти всегда приватизационным мероприятиям предшествовал экономический или политический кризис.

3.17 Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Закрепление в Конституции РФ права на жилище имеет большое значение, поскольку означает право каждого иметь жилище, иметь возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища или что кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц. Тем самым Конституция РФ создала конституционные основы стабильного пользования имеющимся жилищем и одновременно возможность получения в порядке улучшения жилищных условий другого жилища. Реализация этого права предполагает наделение гражданина правомочиями владения и пользования жилым помещением. Для этого у гражданина существуют различные возможности: стать собственником жилого помещения, приобрести соответствующие права на основе договора с собственником. Данные положения нашли отражение и в действующем ГК РФ. В частности, раздел II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» содержит гл. 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Применительно к договорам та же цель — создание специального правового режима — достигнута выделением рассматриваемой гл. 35 «Наем жилых помещений».

3.18 Правовая природа договора социального найма.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Договор социального найма заключается на пользование жилым помещением, находящимся в государственном или муниципальном жилищном фонде. Предоставление жилого помещения на условиях договора соц. найма означает бесплатное выделение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, малоимущим и иным указанным в нормативных актах лицам в пределах нормы жилой площади, установленной зак-вом. Норма жилой площади установлена в размере двенадцати квадратных метров на одного человека. В основании договора соц. найма лежат административный акт органа исполнительной власти о предоставлении жилья в пользование и ордер, выданный на основе этого акта. Жилищный фонд соц. использования формируется с обеспечением гласности и открытости. Договору соц. найма присущи следующие признаки: объект соц. найма - жилые помещения государственного или мун. жилищного фонда; основание соц. найма - административный акт; жилые помещения предоставляются в пользование бесплатно; жилые помещения предоставляются в пределах норм жилой или общей площади, установленной зак-вом; договор соц. найма является бессрочным; лимитируется (ограничивается) максимальный размер квартирной платы и оплаты коммунальных услуг. Важной предпосылкой для получения

жилого помещения по договору соц. найма является нуждаемость в улучшении жилищных условий.

3.19 Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных законом. Договор заключается без установления срока его действия. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

3.20 Особенности субъектного состава договора. Содержание договора

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Особенности договора социального найма жилого помещения:

- а) предметом данного вида договора могут быть жилые помещения, входящие только в государственный и муниципальный жилищный фонд;
- б) указанные в п. «а» жилые помещения предназначены для предоставления слабозащищенным слоям населения: ветеранам войны, инвалидам, малоимущим гражданам;
- в) предоставление права на заключение такого вида договора происходит на условиях очередности нуждающихся лиц в данном населенном пункте;
- г) предоставлению такой жилой площади в наем предшествует постановка на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведущийся по правилам, предусмотренным жилищным законодательством;
- д) непосредственным основанием заключения такого вида договора найма жилого помещения является получение ордера в местном органе власти будущим нанимателем;
- е) договор нанимателем заключается с жилищно-эксплуатационным органом на основании предъявленного им ордера;
- ж) размер жилого помещения, выдаваемого на основании ордера, зависит от количества лиц, вселяющихся в это жилое помещение, а также от установленной на момент выдачи ордера нормы жилой площади, выдаваемой на одного человека;
- з) оплата нанимаемого жилого помещения осуществляется в соответствии с действующими на момент оплаты тарифами;
- и) размер оплаты конкретным нанимателем жилого помещения может быть уменьшен при наличии у него

соответствующих льгот либо подпадания его в категорию лиц, на которых распространяется выдача компенсации (субсидии) в силу малой обеспеченности денежными средствами; к) моментом заключения договора является подписание его текста сторонами и получение нанимателем ключей от жилого помещения; л) сданный нанимателем ордер на жилое помещение является правообразующим документом, подлежащим ответственному хранению жилищно-эксплуатационной организацией.

3.21 Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся: 1) служебные жилые помещения; 2) жилые помещения в общежитиях; 3) жилые помещения маневренного фонда; 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; 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; 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3.22 Назначение жилых помещений специализированного жилого фонда.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Часть 2 ст. 92 ЖК определяет понятие специализированных жилых помещений, а ч. 1 этой же статьи — их виды. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения, предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных

жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

3.23 Основания предоставления специализированных жилых помещений.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Основания предоставления специализированных жилых помещений, правила о договоре найма помещения, его расторжении, прекращении и т.д. являются едиными независимо от вида и назначения жилого помещения. Основаниями предоставления специализированных жилых помещений являются решения собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц. На основании решения заключается договор найма специализированного жилого помещения, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования (ст.ст. 689—701 ГК РФ). Специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

3.24 Выбор способа управления многоквартирными домами.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее ЖК РФ), вступившем с силу с 01.03.2005 года впервые сформулировано понятие «управление многоквартирным домом», под которым понимают обязанность собственников помещений дома управлять принадлежащим им недвижимым имуществом и нести расходы по его содержанию. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с новым ЖК РФ (ч. 2 ст. 161) обязаны выбрать на общем собрании один из следующих способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление; управление товариществом собственников жилья (далее ТСЖ), жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, предусмотренным федеральным законом; управление юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем.

3.25 Договор управления многоквартирным домом.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей

организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

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

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение 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 либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если 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 или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3.27 Порядок перевода помещений из жилых в нежилые.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или

уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет: 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; 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуется для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

3.28 Понятие и виды переустройства и перепланировки жилого помещения

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Реконструкция - это изменение технических характеристик и параметров объекта недвижимости, который предполагает изменение этажности, организацию настроек и пристроек, добавление или замену инженерных систем. Несущие конструкции могут быть восстановлены или отремонтированы, но не заменены.

Перепланировка – это изменение конфигураций помещения: демонтаж и перенос стен, расширение и добавление оконных и дверных проёмов. Несущие конструкции переносятся, и сам проект будущих изменений нуждается в согласовании в органах местного самоуправления.

Самовольная реконструкция и перепланировка запрещается законом, однако процесс их проведения и согласования процедур – различный. Так, в процессе реконструкции обязательно сохраняются несущие элементы, а в процессе перепланировки они переносятся. Реконструкция предполагает не только замену и добавление инженерных систем, но и добавление новых помещений. В результате площадь здания увеличивается за счёт пристроек и надстроек.

Перепланировка предполагает сохранение фактической площади здания. Новые помещения в соответствии с такими проектами добавляться не могут. В целом, реконструкция – глобальные изменения структуры здания, а перепланировка носит локальный характер. Она может являться частью реконструкции.

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ

4.1 ПЗ-1 Жилищное законодательство.

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.

4.2 ПЗ-2 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.

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

4.3 ПЗ-3 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда

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.

4.4 ПЗ-4 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на выбор способа управления многоквартирными домами, на договор управления многоквартирным домом, непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений иправляющей организацией.

4.5 ПЗ-5 Перевод помещений из жилых в нежилые

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, порядок перевода помещений из жилых в нежилые, отказ в переводе помещений из жилых в нежилые, вопросы судебной практики отказа в переводе жилого помещения в нежилое.