

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

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б.3.В.ДВ.6.2 Жилищное право

Направление подготовки *400301 Юриспруденция*

Профиль образовательной программы *гражданско-правовой*

Форма обучения *очная*

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Конспект лекций.....**
- 1.1. Лекция № 1 Понятие жилищного права**
- 1.2. Лекция № 2 Жилищные правоотношения.**
- 1.3. Лекция № 3 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.**
- 1.4. Лекция № 4 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.**
- 1.5. Лекция № 5 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.**
- 1.6. Лекция № 6 Перевод помещений из жилых в нежилые. Переустройство и перепланировка жилого помещения.**
- 2. Методические указания по проведению практических занятий**
- 2.1 Практическое занятие № ПЗ-1 Понятие жилищного права**
- 2.2 Практическое занятие № ПЗ-2 Жилищное законодательство**
- 2.3 Практическое занятие № ПЗ-3 Объекты жилищных прав. Жилищный фонд.**
- 2.4 Практическое занятие № ПЗ-4 Жилищные правоотношения.**
- 2.5 Практическое занятие № ПЗ-5 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.**
- 2.6 Практическое занятие № ПЗ-6 Право собственности на жилое помещение**
- 2.7 Практическое занятие № ПЗ-7 Право собственности на жилое помещение.**
- 2.8 Практическое занятие № ПЗ-8 Гражданско-правовое регулирование жилищного фонда в РФ**

- 2.9 Практическое занятие № ПЗ-9 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.**
- 2.10 Практическое занятие № ПЗ-10 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.**
- 2.11 Практическое занятие № ПЗ-11 Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.**
- 2.12 Практическое занятие № ПЗ-12 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.**
- 2.13 Практическое занятие № ПЗ-13 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.**
- 2.14 Практическое занятие № ПЗ-14 Перевод помещений из жилых в нежилые**
- 2.15 Практическое занятие № ПЗ-15 Переустройство и перепланировка жилого помещения**

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1. 1 Лекция №1 (2 часа). (в интер. форме)

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

1.1. 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. Согласно ч. 1 ст. 4 жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

1.2. 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. Для достижения этих целей в ст. 25 Конституции четко определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Согласно ч. 3 ст. 3 ЖК проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и порядке, предусмотренных федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Задачами жилищного права являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Конституцией РФ права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также укрепление законности в области жилищных отношений.

1.3. 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.

1.4. 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.

Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

Технические правила и нормы устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с посл. изм. и доп.). Важную роль играют технические регламенты – документы, принятые международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, и устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Установление санитарных правил и норм регулируется положениями специального законодательства, в частности, Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с посл. изм. и доп.).

Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации также являются составной частью ее правовой системы.

1.5. 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. Однако в п. 2 ст. 3 ГК содержится весьма точное и жесткое правило, равно которому в ЖК нет. Согласно ему нормы гражданского права, содержащиеся в любых других законах (следовательно, и в ЖК РФ), должны соответствовать ГК РФ. Возможности отступления от этого правила в каких-либо случаях ни ст. 3, ни другие нормы ГК РФ не предусматривают. Таким образом, в силу правила п. 2 ст. 3 ГК РФ коллизии между

нормами ГК РФ и ЖК РФ должны решаться в пользу ГК РФ. Противоречие между ГК РФ и ЖК РФ, если таковое будет иметь место, должно быть устранено путем приведения нормы ГК РФ в соответствие с ЖК РФ.

1.6. 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. Перечень способов защиты жилищных прав не является исчерпывающим. В соответствии с Конституцией РФ каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом. Выбор способов защиты нарушенных прав является гарантией полной и всесторонней защиты нарушенных прав. Однако способы защиты нарушенных прав в ряде случаев могут быть указаны в нормативных правовых актах, регулирующих данные правоотношения, и в таком случае для защиты нарушенного права необходимо выбирать именно указанный способ защиты.

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

2.1. 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.

При данной классификации организационные правоотношения не делятся на виды, а лишь примерно перечисляются (отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья). Поскольку эти два вида правоотношений приведены в качестве примера, можно предположить, что имеются и другие виды организационных отношений.

Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения чисто управленческие, и вряд ли их следует относить к организационным жилищным правоотношениям.

К организационным следует отнести лишь один вид отношений, связанный с учетом граждан, нуждающихся в жилье, и распределением жилых помещений из фонда социального использования, а также жилых помещений в жилищных или жилищно-строительных кооперативах. Они лежат в основе тех правоотношений, которые возникают в связи с использованием предоставленного по ордеру жилья.

Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном имущественные.

2.2 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.).

Статья 673 ГК РФ относительно предмета договора коммерческого найма устанавливает только два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания.

Жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям. Иначе, оно должно быть таким, чтобы в нем возможно было проживание круглый год без угрозы здоровью граждан. При определении пригодности жилого помещения исходят из строительных норм и правил (СНиП), противопожарных и санитарных требований

(например, помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 метров, освещение помещения должно быть естественным и т.п.). Непригодность жилого помещения может быть связана с физическим износом дома, расположением в зонах, запрещенных к застройке, в опасных для жизни и т.д.

2.3. 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; поднаниматели и временные жильцы.

При этом в договоре коммерческого найма в роли нанимателя выступает одно лицо.

При социальном найме проживающие с нанимателем члены его семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен ли по этому поводу договор между ними и нанимателем.

В жилищном праве семья понимается иначе, чем в семейном праве, что вполне оправданно и обусловлено спецификой общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Поскольку члены семьи используют общее жилое помещение, то, естественно, семья представляет собой нечто единое, объединенное в особый коллектив. Этим как раз и объясняется необходимость в ряде случаев достижения соглашения между членами семьи. Пользователями жилых помещений в качестве членов семьи или лиц, постоянно проживающих с нанимателем, могут быть любые граждане независимо от возраста и состояния здоровья. Ранее в члены ЖСК (ЖК) могли быть приняты лица, достигшие 18-летнего возраста (ч. 2 ст. 113 ЖК РСФСР), однако ст. 26 ГК РФ снизила этот возраст до 16 лет.

2.4. 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 неправоммерные. 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. Жилищные права и обязанности возникают из:

- 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.

2.5. 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. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами).

Более того, собственник (или управомоченное им лицо) обязан обеспечивать пользователю нормальное использование жилого помещения (производить капитальный ремонт здания, текущий ремонт оборудования, обеспечить коммунальными услугами и т.д.).

Действующим законодательством гражданам предоставлены большие права по приобретению жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости (в результате приватизации жилья, свободной купли-продажи собственниками, мены, завещания, дарения). Расширены права по индивидуальному

жилищному строительству, созданию товариществ застройщиков, участию в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

2.6 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.

Другой функцией органов государственной власти РФ является определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Третья функция органов государственной власти субъектов РФ состоит в установлении порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. В свою очередь непосредственное установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, относится к компетенции органов местного самоуправления. Размер доходов в целях признания гражданина малоимущим (прожиточный минимум) различается в субъектах РФ и определяется органами государственной власти субъекта РФ.

1. 3 Лекция № 3 (2 часа)

Тема 3. «Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.» (интер.форма)

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

3.1. 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.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органами местного самоуправления на основании заявлений граждан с приложением всех необходимых документов.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

- Гражданам, проживающим в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания;

- детям-сиротам, оставшимся без попечения родителей состоящих на учете в качестве нуждающихся по окончании пребывания в учреждениях социального обслуживания;

- при прекращении опеки;

- по возвращению из Вооруженных Сил; по возвращению из мест лишения свободы.

Первоочередное право на получение жилого помещения имеют: инвалиды ВОВ; участники ВВ; матери-героини; ветераны труда; иные категории граждан.

3.2. 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.

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

- 1) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не обязательно для договора коммерческого найма;

- 2) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);

- 3) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, ее субъекта или местного самоуправления;

- 4) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;

- 5) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

- 6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;

- 7) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;

- 8) договор социального найма носит бессрочный характер.

3.3. 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. Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России.

3.4. 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.

3.5 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.

Наследование жилых помещений по закону и по завещанию;

Приватизация жилых помещений;

- приобретение через ЖСК;

- реорганизация юридического лица, в результате которой имущество перешло в правопреемникам;

- приобретение собственности на основании судебного решения.

Приобретательная давность - такой способ приобретения жилья в собственность, когда лицо, не являющееся собственником имущества открыто, добросовестно, непрерывно владеет имуществом как собственным.

3.6 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. Они осуществляют строительство, эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов.

Гражданин или юридическое лицо может стать членом кооператива двумя путями:

- создав с другими гражданами, юридическими лицами кооператив и зарегистрировав его;
- Подав заявление в правление в уже созданного ЖК о приеме в члены кооператива.

1. 4 Лекция № 4 (2 часа)

Тема 4. «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.» (интер.форма)

- 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

4.1 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. Данное право реализуется путем создания условий для покупки гражданами собственного жилья; социального найма – бесплатного или за доступную плату предоставления жилья гражданам, нуждающимся в жилище.

Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище

Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище относится к числу наиболее дискуссионных проблем современной правовой науки.

Право на жилище впервые было закреплено Конституцией СССР 1977 года. этого момента вопрос о юридической сущности данного права длительное время обсуждался в

научной литературе. Представленные концепции базировались на двух основных подходах. Распространение получил подход, согласно которому право на жилище рассматривалось исключительно как элемент гражданской правоспособности. Представители второго подхода, напротив, обосновывали позицию, в соответствии с которой право на жилище является субъективным правом граждан.

Принятие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г., а так же Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. лишь актуализировало полемику ученых по данному вопросу. Проблема юридической сущности права граждан на жилище обсуждалась вплоть до 90-х годов, когда перед российским обществом возникла необходимость формирования новых жилищных отношений в условиях перехода к рыночной экономике. На данном этапе появились предложения об отказе от юридической фикции «право на жилище». Однако ученым и в этой обстановке удалось отстоять необходимость закрепления в Конституции Российской Федерации 1993 г. (далее также - Конституция РФ) права на жилище как важнейшего социально-экономического права. Так, Е.В. Богданов в этой связи указывал, что государство в равной мере должно гарантировать как политические, так и социально-экономические права человека.

Конституция РФ подвела черту под дискуссией о необходимости существования данного права, закрепив в ст. 40, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Действующий Жилищный кодекс Российской Федерации⁴ (далее также - ЖК РФ) относит право на жилище к числу основных начал жилищного законодательства. Так, согласно ст. 1 указанного нормативно-правового акта жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище.

4.2. 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".

Основываясь на систематическом толковании норм главы 35 ГК, можно прийти к выводу, что статьи, содержащиеся в ней, регулируют прежде всего коммерческий наем жилых помещений, а к социальному найму применяются лишь отдельные положения, в частности: ст. 672 об объекте договора социального найма и правах членов семьи

нанимателя, ст. 674 о форме договора, ст. 675 о сохранении договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, ст. 678 об обязанностях нанимателя, ст. 680 о временных жильцах, п. 1 - 3 ст. 685 об отдельных условиях поднайма жилого помещения. Что же касается всестороннего регулирования договора социального найма жилого помещения, то оно осуществляется жилищным законодательством, как указывает п. 3 ст. 672 ГК. Вместе с тем ст. 672 ГК содержит правила, определяющие объект этого договора, - он заключается по поводу жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищному фонду социального использования. Полноценного определения договора социального найма Гражданский кодекс не содержит, его мы находим в п. 1 ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ

Таким образом, в вопросах правового регулирования жилых помещений, вытекающих из договора коммерческого найма жилых помещений, законодатель установил приоритет гражданского законодательства, а для договоров социального найма - жилищного. Наличие специального правового режима для социального найма позволяет выделить некоторые его существенные особенности. Прежде всего договор социального найма имеет четко выраженную социальную направленность: удовлетворять жилищные потребности граждан.

Далее, договору социального найма не свойственен принцип свободы договора, раскрытый в ст. 421 ГК.

Существенной особенностью договора социального найма является его бессрочность (п. 2 ст. 60 ЖК РФ).

Что же касается обязанностей нанимателя, они не сведены только к внесению платы за наем, а предполагают обеспечение сохранности жилого помещения, недопустимость не согласованных с наймодателем переустройства и реконструкции (пп. 2 п. 3 ст. 67 ЖК РФ), осуществление текущего ремонта (пп. 4 п. 3 ст. 67 ЖК РФ).

Приведенные нормы подразумевают жилые помещения социального назначения, выступающие предметом договора социального найма.

4.3. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) к существенным договорным условиям, индивидуализирует предмет исполнения, а также нередко определяет и характер самого договора. 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. К ним относятся, во-первых, действия сторон, традиционные для обязательств по передаче имущества во владение и пользование; во-вторых, определенные специфические действия наймодателя, связанные с предоставлением коммунальных услуг, а также действия по обслуживанию жилого помещения.

Таким образом, действующий ЖК РФ допускает, что гражданам, нуждающимся в жилье, может быть предоставлено жилое помещение, которое имеет не полный уровень

благоустройства, свойственный большинству домов в данной местности. Данное обстоятельство ущемляет права и законные интересы нанимателей. В этой связи представляется необходимым внесение изменений в п. 1 ст. 62 ЖК РФ, предусматривающих, что предметом договора социального найма жилого помещения должно быть благоустроенное применительно к условиям данного населённого пункта жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

4.4 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 именуется 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 управомоченное им лицо.

Сообразуясь с закрепленными в Конституции РФ и ГК РФ формами собственности, в качестве субъекта права собственности (собственника) может выступать гражданин, юридическое лицо и публично-правовое образование.

Правда, социальный наем всегда, в отличие от коммерческого, характеризуется множественностью субъектов на стороне нанимателя, так как проживающие совместно с ним члены его семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен ли по этому поводу договор между ними и нанимателем.

Социальный наем в силу своей значимости в проведении жилищной политики характеризуется еще и тем, что для получения помещения по договору социального найма гражданин должен относиться также к категории лиц, нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального назначения.

4.5 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. Статья 64 Жилищного Кодекса гарантирует права нанимателя по договору социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением. Передача права собственности на жилое помещение, например, от субъекта РФ к муниципальному образованию, передача жилого помещения с баланса на баланс и т.п. не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Таким образом, при переходе права собственности на жилое помещение договор найма жилого помещения сохраняется на тех же условиях с новым собственником, к которому

переходят все права и обязанности прежнего наймодателя. Данная норма является важной гарантией социальных прав граждан. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением: Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

4.6. 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).

Основаниями для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя являются:

- 1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использование жилого помещения не по назначению.

Наймодатель может требовать расторжения договора, если наниматель после предупреждения не устранил допущенные нарушения. Расторжение договора в рассматриваемом случае предполагает выселение нанимателя без предоставления другого жилого помещения. Важно обратить внимание на то, что заинтересованные лица могут требовать выселения нанимателя, но не расторжения договора социального найма, так как сторонами договора они не являются.

Договор социального найма может прекратиться в связи с невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, когда:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) после проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (статья 85 ЖК).

Предоставление жилого помещения в случаях выселения по обстоятельствам, не связанным с действиями нанимателя и лиц, за которых он отвечает, осуществляется в пределах населенного пункта, где находилось жилое помещение, подлежащее освобождению.

1. 5. Лекция № 5 (2 часа)

Тема 5. «Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.» (интер.форма)

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

5.1 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.

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 Российской Федерации. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к

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

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

5.2. 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.

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке вынужденными переселенцами или беженцами.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу лиц, нуждающихся в социальной защите. Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите устанавливаются федеральным законодательством и законодательством субъекта РФ.

5.3. 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.

Гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются: органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде Российской Федерации; органом государственной власти субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации; органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

5.4. 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. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством Российской Федерации.

Договор найма специализированного жилого помещения, может быть, расторгнут в любое время по соглашению сторон.

Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения.

Договор найма специализированного жилого помещения, может быть, расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных статьей 83 настоящего Кодекса случаях. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным настоящим Кодексом основаниям.

Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения.

За исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам.

5.5. 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.

Гражданину может быть отказано в предоставлении специализированного жилого помещения в случаях:

выявления в представленных им документах сведений, не соответствующих действительности;

наличия у гражданина, претендующего на предоставление специализированного жилого помещения, либо у членов его семьи жилого помещения, предоставленного по договору социального найма либо находящегося в собственности, расположенного в населенном пункте, где он претендует на предоставление специализированного жилого помещения;

подачи документов, которые не подтверждают право на предоставление специализированного жилого помещения.

Отказ может быть обжалован в установленном порядке.

При отсутствии свободных специализированных жилых помещений уполномоченный орган осуществляет постановку гражданина, претендующего на предоставление специализированного жилого помещения, на учет.

5.6. 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.

Границы и размер участка, на котором расположен многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями:

-земельного законодательства;

-законодательства о градостроительной деятельности.

5.7. 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. В п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01. 2006 г. № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества. Многоквартирный дом - объект сложный и неоднородный, элементы которого могут иметь неодинаковые правовые режимы, требования по управлению и различаться по субъектам, т.е. управляющим лицам. Поэтому следует четко представлять себе внутреннюю структуру многоквартирного дома и взаимосвязь его элементов в системе.

5.8. 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 одновременно 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 6. «Перевод помещений из жилых в нежилые. Переустройство и перепланировка жилого помещения.» (интер.форма)

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.

6.1 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;

Выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если:

- такое помещение не отвечает установленным требованиям;

Отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- Право собственности на такое помещение обременено правам каких-либо лиц.

Понятие «нежилое помещение» в главе 3 ЖК РФ не раскрывается. Это понятие содержалось в Жилищном кодексе РСФСР: ч. 2 ст. 4 было установлено, что нежилые помещения – это помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд промышленного характера. Как правило, такие помещения находятся на первых этажах и (или) в подвальных (цокольных) этажах. Однако нужно иметь в виду, что на балансе жилищно-эксплуатационной организации могут находиться отдельно стоящие строения, которые теперь как следует из ч. 3 ст. 22 ЖК РФ, можно перевести в жилые помещения.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учётом соблюдения требований жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

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.

6.2. 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.

Заявителю выдаётся расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

В случае необходимости проведения переустройства, или перепланировки переводимого помещения, или иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Предусмотренный ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, или перепланировки, или иных работ.

Завершение указанных в ч. 8 ст. 23 ЖК РФ переустройства, или перепланировки, или иных работ подтверждается актом приёмочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений.

6.3. 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.

Решение об отказе в переводе помещения выдаётся или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Решение об отказе в переводе жилого помещения в нежило или нежилого помещения в жилое должно одержать основания отказа с обязательной ссылкой на законодательство;

-может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

6.4. 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.

6.5. 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 лицо 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;
- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления иных документов.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня; даты их получения.

Решение о согласовании об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения ответственного заявления и иных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня предоставления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Документ является основанием проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

Завершение переустройства или перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии.

6.6. 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.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке, для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому договору, устанавливает новый срок для приведения 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 (2 часа)

Тема: «Право собственности на жилое помещение»

2.6.1 Задание для работы:

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

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 №7 (2 часа).

Тема: «Право собственности на жилое помещение»

2.7.1 Задание для работы:

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.

2.7.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на основаниях принудительного прекращения права собственности на жилое помещение, определении понятия и цели приватизации, рассмотрении порядка приватизации. Особо остановиться на изменении и расторжении договора приватизации. Провести обзор судебной практики по вопросам приватизации жилого помещения. Следует изучить федеральное законодательство, регулирующее порядок приватизации, изменение и расторжение договора приватизации

2.7.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению оснований принудительного прекращения права собственности на жилое помещение, выявил понятие и цели приватизации. Умеет определять и раскрывать порядок изменения и расторжения договора приватизации.

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 №8 (2 часа)

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

2.8.1 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.

2.8.2 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.

2.8.3 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.

2.9 Практическое занятие №9 (2 часа)

Тема: «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения»

2.9.1 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.

2.9.2 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.

2.9.3 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.

2.10 Практическое занятие №10 (2 часа)

Тема: «Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда»

2.10.1 Задание для работы:

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

2.10.2 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.

2.10.3 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.

2.11 Практическое занятие №11 (2 часа).

Тема: «Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда»

2.11.1 Задание для работы:

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

2.11.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на изучении договора найма специализированных жилых помещений, рассмотрение существенных признаков договора найма специализированных жилых помещений. Особо остановиться на порядке предоставления специализированных жилых помещений. Провести обзор судебной практики по порядку предоставления специализированных жилых помещений.

2.8.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению правовой природы договора найма специализированных жилых помещений, выявил основополагающие условия, определяющие порядок предоставления специализированных жилых помещений. Умеет определять и раскрывать характерные особенности договора найма специализированных жилых помещений.

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 №12 (2 часа)

Тема: «Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами»

2.12.1 Задание для работы:

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.

2.12.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии многоквартирного дома, рассмотрении 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.

2.12.3 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.

2.13 Практическое занятие №13 (2 часа)

Тема: «Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами»

2.13.1 Задание для работы:

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

2.13.2 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.

2.13.3 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.

2.14 Практическое занятие №14 (2 часа).

Тема: «Перевод помещений из жилых в нежилые»

2.14.1 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

2.14.2 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.

2.14.3 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.

2.15 Практическое занятие №15 (2 часа).

Тема: «Переустройство и перепланировка жилого помещения»

2.15.1 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.

2.15.2 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.

2.15.3 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.