

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

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

**Б.3.В.ДВ.6.2
ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**Направление подготовки 400301 Юриспруденция
Профиль образовательной программы гражданско-правовой
Форма обучения очная**

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Организация самостоятельной работы**
- 2. Методические рекомендации по самостояльному изучению вопросов**
- 3. Методические рекомендации по подготовке к занятиям**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1.1 Организационно-методические данные дисциплины

4 курс 8 семестр

№ П.П	Наименование темы	Общий объем часов по видам самостоятельной работы (из табл.5.1 РПД)				
		подготовк а курсового проекта (работы)	подго товка рефе рата/ эссе	Индивидуал ьные домашние задания (ИДЗ)	Самостоятель ное изучение вопросов (СИВ)	подготовка к занятиям (ПКЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Тема 1 Понятие жилищного права				2 0,05	2 0,05
2	Тема 2 Жилищное законодательство				2 0,05	2 0,05
3	Тема 3 Объекты жилищных прав Жилищный фонд				2 0,05	2 0,05
4	Тема 4 Жилищные правоотношения				2 0,05	2 0,05
5	Тема 5. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей				2 0,05	2 0,05
6	Тема 6. Право собственности на жилое помещение				4 0,11	4 0,11
7	Тема 7 Гражданско-правовое регулирование жилищного фонда в РФ				2 0,05	2 0,05
8	Тема 8 Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения				8 0,22	10 0,27
9	Тема 9 Пользование жилыми помещениями специализированного				4 0,11	6 0,16

	жилищного фонда. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.					
10	Тема 10 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами				2 0,05	6 0,16
11	Тема 11 Перевод помещений из жилых в нежилые. Переустройство и перепланировка жилого помещения.				4 0,11	4 0,11
	ИТОГО				28	36

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ

2.1 Рассматриваемые вопросы

4 курс 8 семестр

Понятие жилищного права. Место жилищного права в системе права.

В узком смысле жилищное право – это субъективное право конкретного человека на жилое помещение. В широком смысле жилищное право – совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. Жилищное право представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих права физических и юридических лиц на жилые помещения, регулирующих порядок пользования жилыми помещениями и охраняющих права и законные интересы собственников, иных законных владельцев жилья. Особо тесно жилищное право связано с гражданским. При рассмотрении вопроса соотношения гражданского и жилищного законодательства следует учесть несколько важных моментов: Конституция РФ разграничивает гражданское и жилищное законодательство. В частности, гражданское регулируется на федеральном уровне, т. е. только РФ (ст. 71), жилищное — ни уровне РФ и субъектов РФ (ст. 72). Специфика жилищного права, в частности его предмета, метода и места в системе отраслей права предопределяется следующими обстоятельствами. Жилищное право нельзя отнести только к частному или только к публичному праву, поскольку оно включает нормы как частного права, так и публичного права.

Принципы жилищного права

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

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

Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

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

Система жилищного законодательства.

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

Международные акты, влияющие на правовое регулирование жилищных

отношений в Российской Федерации.

Международными актами, влияющими на правовое регулирование жилищных отношений в РФ, являются: 1) Всеобщая декларация прав человека; 2) пакт О гражданских и политических правах; 3) пакт Об экономических, социальных и культурных правах; 4) некоторые нормативные акты, регулирующие деятельность Совета Европы, Европейской комиссии по правам человека, Европейского суда по правам человека; 5) Европейская конвенция о защите прав человека и базовых свобод

Понятие и признаки жилого помещения.

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

Виды жилых помещений.

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

Понятие жилищных правоотношений. Особенности и виды.

Жилищные правоотношения - это родовое понятие, которым охватываются 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. В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, как справедливо отмечает Э.Б. Лыкова, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права.

Объекты жилищных правоотношений.

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что является объектом жилищных правоотношений. Согласно части 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые

дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты. Под ним можно понимать жилой дом, часть дома, квартиру, часть квартиры, а в случаях, предусмотренных законом, и часть комнаты. Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для проживания граждан круглогодично. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные времянки, вагончики и т.п. к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются.

Субъекты жилищных правоотношений.

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

Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Согласно ст. 10 ЖК жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. Акты государственных органов и органов местного самоуправления служат основанием возникновения жилищных прав и обязанностей лишь в случаях, если это предусмотрено жилищным законодательством. Жилищные права и обязанности возникают, в частности, на основании: договора социального найма жилого помещения (ст. 60 ЖК); договора (коммерческого) найма жилого помещения (ст. 671 ГК); договора найма специализированных жилых помещений (ст. 100 ЖК); договора поднайма жилого помещения (ст. 77 ЖК, ст. 685 ГК); договора безвозмездного пользования (ст. 689 ГК, см. также ст. 99 и 109 ЖК); договора пожизненного содержания с иждивением.

Основания пользования жилым помещением по договору социального найма.

Право пользования жилым помещением может возникнуть по таким основаниям, как приобретение жилья в собственность, по сделкам (купли-продажи, дарения и др.), в порядке наследования, на основании судебного решения, в результате членства в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, социальный коммерческий наем. В соответствии с ГК РФ и ЖК РФ жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора. Таким договором является договор найма. По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем. Действующее законодательство различает две разновидности договора найма: социальный (малоимущим и нуждающимся в жилье бесплатно или за доступную плату предоставляются жилые помещения, находящиеся только в государственной или муниципальной собственности) и коммерческий (любым лицам за плату во временное пользование предоставляются жилые помещения любой формы собственности).

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

Социальный найм жилого помещения.

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

Коммерческий найм жилого помещения.

Понятие договора коммерческого найма жилого помещения в законодательстве не содержится. Общее определение договора найма жилого помещения содержится в п. 1 ст. 671 ГК РФ. Употребление термина «коммерческий» при обозначении данного вида договора представляется не вполне удачным. В гражданском законодательстве понятие коммерции ассоциируется с понятием предпринимательства. Однако сдача внаем жилого помещения не всегда может рассматриваться как осуществление предпринимательской деятельности.

Понятие, объект. Формы собственности на жилое помещение.

Право собственности на жилое помещение - это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением (ст. 209 ГК РФ). Владение- это фактическое (реальное) обладание жилым помещением. Пользование- это извлечение собственником пользы, дохода от принадлежащего ему жилого помещения. В то же время необходимо учитывать, что жилые помещения имеют строго целевое назначение и предназначены исключительно для проживания граждан - физических лиц. Размещение собственником в жилом помещении организаций и предприятий допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Распоряжение- это право собственника жилого помещения определять его юридическую судьбу. Так, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие правовым актам и не нарушающие права других лиц, в том числе отчуждать жилое помещение в собственность другим лицам, отдавать помещение в залог, аренду, ссуду, а также обременять его другими способами и распоряжаться им иным образом.

Способы приобретения жилого помещения в собственность. Приобретательная давность.

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

Права и обязанности собственников жилого помещения.

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

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

Основания принудительного прекращение права собственности на жилое помещение.

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

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

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

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

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

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

Понятие и цели приватизации.

Легальное определение понятия «приватизация» дано в ст. 1 Закона о приватизации. Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц. Такое определение носит односторонний (в основном юридический) характер и не раскрывает ее существенных признаков. Приватизацию можно рассматривать в разных аспектах: организационно-техническом, экономическом, юридическом. В качестве особого вида управлеченческой деятельности она представляет собой совокупность взаимосвязанных и

целенаправленных действий субъектов приватизации по передаче объектов государственной и муниципальной собственности в частную. Причем эта деятельность осуществляется по решению и при непосредственном участии специальных органов государства и муниципальных образований в установленных порядке и формах. Как управленческая деятельность приватизация структурно состоит из двух элементов: объектов и субъектов приватизации. Более подробно эти элементы будут рассмотрены ниже.

Основные принципы и нормообразующие признаки приватизации. Порядок приватизации.

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

Правовая природа отношений в сфере приватизации.

В самом общем смысле приватизация — это передача имущества из публичной собственности в частную. Приватизация как явление — вовсе не изобретение политиков и экономистов конца XX столетия. Так, в России начала XX в. в русле нового курса золотопромышленной политики правительства была проведена передача в руки частных предпринимателей казенных золотых промыслов. Намеченное, конечно, не было приватизацией в собственном смысле этого слова. Промыслы передавались в частные руки на определенный срок. Через процесс приватизации прошли многие страны, в том числе и экономически развитые. Почти всегда приватизационным мероприятиям предшествовал экономический или политический кризис. Непосредственные цели и стимулы приватизации формулировались в каждой стране по-разному: укрепление финансовой базы центральной и местной власти за счет освобождения бюджетов от балласта, связанного с необходимостью поддержки неэффективных гос производств в товаров и услуг; улучшение экономических показателей отдельных предприятий, находившихся в собственности государства, путем их передачи частному капиталу, и повышение эффективности экономики в целом; переориентация на преимущественно косвенные методы регулирования рыночных

пропорций; рассредоточение прав собственности с целью расширения социальной опоры политического.

Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище.

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

Правовая природа договора социального найма.

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

Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.

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

Особенности субъектного состава договора. Содержание договора

Особенности договора социального найма жилого помещения: а) предметом данного вида договора могут быть жилые помещения, входящие только в государственный и муниципальный жилищный фонд; б) указанные в п. «а» жилые помещения предназначены для предоставления слабозащищенным слоям населения: ветеранам войны, инвалидам, малоимущим гражданам; в) предоставление права на заключение такого вида договора происходит на условиях очередности нуждающихся лиц в данном населенном пункте; г) предоставлению такой жилой площади в наем предшествует постановка на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведущийся по правилам, предусмотренным жилищным законодательством; д) непосредственным основанием заключения такого вида договора найма жилого помещения является получение ордера в местном органе власти будущим нанимателем; е) договор нанимателем заключается с жилищно-эксплуатационным органом на основании предъявленного им ордера; ж) размер жилого помещения, выдаваемого на основании ордера, зависит от количества лиц, вселяющихся в это жилое помещение, а также от установленной на момент выдачи ордера нормы жилой площади, выдаваемой на одного человека; з) оплата нанимаемого жилого помещения осуществляется в соответствии с действующими на момент оплаты тарифами; и) размер оплаты конкретным нанимателем жилого помещения может быть уменьшен при наличии у него соответствующих льгот либо подпадания его в категорию лиц, на которых распространяется выдача компенсации (субсидии) в силу малой обеспеченности денежными средствами; к) моментом заключения договора является подписание его текста сторонами и получение нанимателем ключей от жилого помещения; л) сданный нанимателем ордер на жилое помещение является правообразующим документом, подлежащим ответственному хранению жилищно-эксплуатационной организацией.

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся: 1) служебные жилые помещения; 2) жилые помещения в общежитиях; 3) жилые помещения маневренного фонда; 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Назначение жилых помещений специализированного жилого фонда.

Часть 2 ст. 92 ЖК определяет понятие специализированных жилых помещений, а ч. 1 этой же статьи — их виды. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения, предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в

качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Основания предоставления специализированных жилых помещений.

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

Выбор способа управления многоквартирными домами.

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

Договор управления многоквартирным домом.

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

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений и управляющей организацией

Выбор этого способа управления домом говорит о том, что собственники готовы самостоятельно осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и создания ТСЖ.

Собственники помещений не создают никакой управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения

управленческих функций. Собственники берут ли функции на себя на добровольных началах. Поэтому с финансовой точки зрения данный способ является малозатратным. Однако это касается только расходов на управление домом, остальные расходы, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, собственники несут в обязательном порядке. Нетрудно предположить, что реальная эффективность самостоятельного управления лучше проявит себя в условиях небольшого количества собственников помещений. Это связано с тем, что эффективное планирование, организация и контроль всех процессов, направленных на управление домом, возможны при наличии достаточно малого количества собственников, имеющих общие интересы и достаточное моральное стимулирование.

Преимущества данного способа управления (отсутствие необходимости нести управленческие расходы, упрощенный порядок управления) особенно хорошо проявляются в сельской местности, когда отсутствует многоквартирная застройка, а в домах насчитывается от 2 до 30 квартир.

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

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Порядок перевода помещений из жилых и в жилые.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет: 1) заявление о переводе помещения; 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); 3) план переводимого помещения с его техническим описанием; 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке

проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Отказ в переводе помещений из жилых и в жилые.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае: 1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя; (в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ) 1.1) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ

3.1 Вид и наименование темы занятия

4 курс 8 семестр

Раздел 1.

Практическое занятие 1 (ПЗ-1) Тема 1. Понятие жилищного права.

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.

Практическое занятие 2 (ПЗ-2) Тема 2. Жилищное законодательство.

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

Практическое занятие 3 (ПЗ-3) Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятиях 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.

Практическое занятие 4 (ПЗ-4) Тема 4. Жилищные правоотношения.

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятиях 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.

Раздел 2

Практическое занятие 5 (ПЗ-5) Тема 5. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

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.

Практическое занятие 6 (ПЗ-6) Тема 6. Право собственности на жилое помещение

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.

Практическое занятие 7 (ПЗ-7) Тема 7. Право собственности на жилое помещение

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

Раздел 3

Практическое занятие 8 (ПЗ-8) Тема 8. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.

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

Практическое занятие 9 (ПЗ-9). Тема 9. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения.

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.

Практическое занятие 10 (ПЗ-10). Тема 10. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда

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

Практическое занятие 11 (ПЗ-11). Тема 11. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.

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.

Практическое занятие 12 (ПЗ-12). Тема 12. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.

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

Раздел 4

Практическое занятие 13 (ПЗ-13). Тема 13. Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.

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.

Практическое занятие 14 (ПЗ-14). Тема 14. Перевод помещений из жилых в нежилые

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.

Практическое занятие 15 (ПЗ-15) Тема 15. Переустройство и перепланировка жилого помещения

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.