

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

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ
АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Б1.В.ДВ.11.01 Жилищные права граждан в сельской местности

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Профиль подготовки земельно-правовой

Квалификация выпускника бакалавр

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.

Наименование и содержание компетенции

- способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации (ПК-4);

Знать:

Этап 1 природу и сущность жилищного права, основания возникновения жилищных правоотношений;

Этап 2 содержание и особенности жилищного права, основания принятия решений и совершения юридических действий

Уметь:

Этап 1 совершать юридические действия в точном соответствии с нормами жилищного права

Этап 2 давать правильную оценку фактическим и юридическим обстоятельствам

Владеть

Этап 1 навыками квалификации фактов и обстоятельств, имеющих значение для разрешения конкретной ситуации.

Этап 2 навыками осуществления поиска норм жилищного права в различных нормативно-правовых актах и законодательстве РФ

2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования.

Таблица 1 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 1 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
1	2	3	4
ПК-4 способность принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с	способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской	Знать: Природу и сущность жилищного права, основания возникновения жилищных правоотношений; Уметь: совершать юридические	- индивидуальное собеседование, - письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания

законодательством Российской Федерации	Федерации	действия в точном соответствии с нормами жилищного права, Владеть Навыками квалификации фактов и обстоятельств, имеющих значение для разрешения конкретной ситуации.	
--	-----------	---	--

Таблица 2 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 2 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
1		3	4
ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации	способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации	Знать: Содержание и особенности жилищного права как отрасли права, основания принятия решений и совершения юридических действий Уметь: давать правильную оценку фактическим и юридическим обстоятельствам Владеть навыками осуществления поиска норм жилищного права в различных	- индивидуальное собеседование, - письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания

		нормативно-правовых актах и законодательстве РФ	
--	--	---	--

3. Шкала оценивания.

Университет использует систему оценок соответствующего государственным регламентам в сфере образования и позволяющую обеспечивать интеграцию в международное образовательное пространство. Система оценок и описание систем оценок представлены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3 – Шкалы оценивания

Диапазон оценки, в баллах	Экзамен		Зачет
	европейская шкала (ECTS)	традиционная шкала	
[95;100]	A – (5+)	отлично – (5)	зачтено
[85;95)	B – (5)		
[70,85)	C – (4)	хорошо – (4)	
[60;70)	D – (3+)	удовлетворительно – (3)	
[50;60)	E – (3)		
[33,3;50)	FX – (2+)	неудовлетворительно – (2)	незачтено
[0;33,3)	F – (2)		

Таблица 4 - Описание шкал оценивания

ECTS	Критерии оценивания	Традиционная шкала
A	Превосходно – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.	отлично (зачтено)
B	Отлично – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения	

	учебные задания выполнены, качество выполнения большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.	
С	Хорошо – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено максимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.	хорошо (зачтено)
Д	Удовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.	удовлетворительно (зачтено)
Е	Посредственно – теоретическое содержание курса освоено частично, некоторые практические навыки работы не сформированы, многие предусмотренные программой обучения учебные задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному	удовлетворительно (незачтено)
FX	Условно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые практические навыки работы не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, либо качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному; при дополнительной самостоятельной работе над материалом курса возможно повышение качества выполнения	неудовлетворительно (незачтено)

	учебных заданий.	
Ф	Безусловно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.	

Таблица 5 – Формирование шкалы оценивания компетенций на различных этапах

Этапы формирования компетенций	Формирование оценки						
	незачтено			зачтено			
	неудовлетворительно		удовлетворительно		хорошо	отлично	
	F(2)	FX(2+)	E(3)*	D(3+)	C(4)	B(5)	A(5+)
	[0;33,3)	[33,3;50)	[50;60)	[60;70)	[70;85)	[85;95)	[95;100)
Этап-1	0-16,5	16,5-25,0	25,0-30,0	30,0-35,0	35,0-42,5	42,5-47,5	47,5-50
Этап 2	0-33,3	33,3-50	50-60	60-70	70-85	85-95	95-100

Численные значения строки «Этап 1» таблицы 5 «Формирование шкалы оценивания компетенций на различных этапах» должны соответствовать строке «РТК-2» (Рубежный контроль – 9 недель)таблицы 2. Интерпретация балльно-рейтинговой оценки текущего контроля по ходу формирования приложения к рабочей программе дисциплины «Модульно-рейтинговая система организации обучения».

- 4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.**

Таблица 6 ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: Природу и сущность жилищного права, основания возникновения жилищных правоотношений;	1. К принципам жилищного законодательства относятся: 1) принцип обеспечения сохранности жилищного фонда; 2) принцип использования жилищных помещений не по назначению; 3) принцип административной защиты жилищных прав; 4) принцип недопустимости произвольного лишения жилища. 2. Действие актов жилищного законодательства заключается в следующем: 1) не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие; 2) имеют обратную силу, если иное не предусмотрено соответствующим актом; +3) имеют обратную силу только в случаях, прямо предусмотренных соответствующим актом; +4) применяются к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения их действие, если жилищные отношения возникли ранее в силу договора. 3. Акт жилищного законодательства может применяться к договорным жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, при наличии следующих условий одновременно: 1) если это предусмотрено данным актом; 2) если права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в силу; 3) если стороны договора не возражают против этого; 4) если акт регулирует частноправовые отношения между сторонами договора, а не публичные отношения; 4. Совокупность источников жилищного права охватывается понятием:

	1) «жилищный закон»; 2) «жилищный кодекс»; 3) «жилищное законодательство»; 4) «жилищное право»; 5) «жилищные правоотношения».
Уметь: совершать юридические действия в точном соответствии с нормами жилищного права	<u>Задача 1</u> Гражданка Сухова в течение 5 лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином Котовым и проживала в его квартире 5 лет, оставаясь зарегистрированной в другом жилом помещении вместе с дочерью и зятем. После смерти родителей Котова Сухова поставила вопрос о регистрации в его квартире, на что Котов согласия не дал. В связи с этим Сухова обратилась в суд. Суд отказал в иске, ссылаясь на то, что вселение Суховой было произведено с нарушением правил о регистрации, что заявительница не является членом семьи нанимателя и не приобрела права на данное жилое помещение. Правильно ли разрешено дело? На основании каких норм права подобные споры подлежат разрешению? <u>Задача 2</u> Петров с семьей проживает в квартире, где и зарегистрирован. Жилое помещение принадлежит ему на праве собственности. После смерти матери Петров получил по праву наследования вторую квартиру, в связи с чем, обратился в органы внутренних дел с заявлением о регистрации его также и в данной квартире. После отказа ему в удовлетворении просьбы Петров обратился в суд с жалобой на отказ и просил обязать ОВД зарегистрировать его также во втором жилом помещении, указывая, что отсутствие такой регистрации ограничивает его в праве распоряжаться данным жилым помещением, а также в праве на свободный выбор места жительства. Суд отказал в удовлетворении жалобы. Правильно ли разрешено дело? <u>Задача 3</u> Семенова, проживающая в однокомнатной квартире пятиэтажного дома, в течение длительного времени разводит на балконе кроликов. В результате на всех этажах дома появились мыши, а запах от кроликов распространяется в соседние квартиры. Многократные

	предупреждения оказались безрезультатными, и жильцы дома обратились в суд с иском о выселении Семеновой из занимаемого ею жилого помещения. Какое решение должен вынести суд? <u>Задача 4</u> Семенова, являющаяся членом жилищного кооператива и проживающая в однокомнатной квартире, в течение длительного времени разводит на балконе кроликов. В результате на всех этажах дома появились мыши, а запах от кроликов распространяется в соседние квартиры. Многократные предупреждения оказались безрезультатными. Возможно ли исключение гражданки Семеновой из членов ЖСК с последующим выселением?
Владеть Навыками квалификации фактов и обстоятельств, имеющих значение для разрешения конкретной ситуации.	<u>Задача 1</u> Борисова состояла в браке с Борисовым, который завещал принадлежащий ему жилой дом своему внуку – Сорокину. После смерти Борисова и принятия наследства Сорокин подарил этот дом своей матери Сорокиной. Борисова обратилась в суд, с иском о признании за ней права собственности на часть данного дома, утверждая, что в период совместного проживания с мужем в браке она неоднократно принимала участие в капитальном ремонте дома, внесла 240 тыс. рублей на ремонт, которые находились на ее счете в банке. Поэтому она имеет право считать дом как совместное имущество супругов. Суд отказал Борисовой в иске, сославшись на то, что после смерти ее мужа прошло 3 года 5 месяцев, и она пропустила срок исковой давности. Борисова обратилась с кассационной жалобой в вышестоящий суд. В жалобе она указала, в частности, на то, что судом неправильно применена в данном случае исковая давность. Какое решение должен вынести вышестоящий суд? С какого времени следует исчислять срок исковой давности? <u>Задача 2</u> Федоров обратился в суд с иском о признании приватизации квартиры, нанимателем которой являлась его сестра, состоявшейся. В исковом заявлении он указал, что сестра подала заявление о приватизации квартиры, однако вскоре умерла, и после ее смерти

	выяснилось, что договор приватизации заключен не был. Решением суда Федорову в иске было отказано на том основании, что приватизация квартиры не состоялась в связи со смертью нанимателя до завершения процедуры приватизации. Федоров обжаловал решение суда в вышестоящий суд, указывая в жалобе, что сестра при ее жизни четко выразила свою волю приватизировать квартиру, подав заявление о передаче ей в собственность квартиры и оплатив за услуги по оформлению договора приватизации. Правильно ли решение суда? Какие обстоятельства, имеющие значение для дела, должна доказывать в суде каждая из сторон? <u>Задача 3</u> В 2006 году гражданин Климов приватизировал свою квартиру в пятиэтажном доме довоенной постройки. Капитальный ремонт проводился очень давно, а, возможно вообще не проводился. Кто обязан проводить капитальный ремонт такого дома – муниципальные органы или собственники жилых помещений?
--	--

Таблица 7 ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации. Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: содержание и особенности жилищного права, основания принятия решений и совершения юридических действий	1. Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ вступил в действие: 1) в 2004г.; +2) в 2005 г.; 3) в 2006 г.; 4) еще не вступил в действие; 5) начал действовать с 2011 г. 2. Свобода выбора места жительства означает, что каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право: 1) заключить договор социального найма;

	2) заключить договор аренды; +3) выбирать место жительства; 4) приобретать жилье в собственность; 5) размещать в жилых домах промышленные производства. 3. В соответствии с ЖК РФ квартирой признается: +1) структурно обособленное помещение в многоквартирном доме; 2) выделенные в собственность изолированные помещения; 3) одна или несколько жилых комнат; 4) несколько жилых комнат, которыми распоряжается один гражданин; 5) одна или несколько комнат, имеющих различное назначение и находящихся в ведении определенного гражданина. 4. Государственный жилищный фонд - это: 1) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан; 2) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности юридических лиц; 3) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям; +4) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и субъектам РФ; 5) все указанные жилые помещения.
Уметь: давать правильную оценку фактическим и юридическим обстоятельствам	<u>Задача 1</u> Гражданин Иванов проживает в жилом доме, принадлежащем ему на праве собственности. Однажды к нему пришли представители местной администрации и сообщили, что на участке, где стоит его дом, в следующем году будет начато строительство дороги и он должен срочно продавать свою собственность (дом). Правомерны ли действия местной администрации? Каков порядок изъятия земельного участка, на котором находится жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд? Может ли Иванов отказаться выполнить предъявленные требования? <u>Задача 2</u> Предприниматель Петров в подвале многоквартирного дома, в котором он проживал, открыл тренажерный зал. Каждый вечер устраивал там шумные тренировки, чем мешал иным жителям данного дома. На просьбу

	жильцов дома закрыть зал Петров отвечал, что получил разрешение в ЖЭКе и поэтому закрывать его не собирается. Правомерны ли действия Петрова? Разрешите ситуацию. <u>Задача 3</u> Супруги Воробьевы проживали в приватизированных ими двух смежных комнатах (18 кв. м. и 14 кв.м.) трехкомнатной коммунальной квартиры. Третью комнату размером 18 кв. м. занимала по ДСН пенсионерка Н., 85 лет. После ее смерти Воробьевы подали заявление в комитет муниципального жилья с просьбой передать или продать им освободившуюся комнату. В ответе, полученном ими, указывалось, что у них нет оснований на бесплатное получение комнаты в наем. Комната же будет предана очереднику по социальному найму. В продаже им этой комнаты было отказано. Не согласившись с таким решением, Воробьеву подали иск в суд на комитет муниципального жилья с требованием обязать последних передать или продать им освободившуюся комнату в коммунальной квартире. Обоснован ли отказ комитета муниципального жилья Воробьевым в предоставлении освободившейся комнаты по социальному найму? <u>Задача 4</u> Зюзина заключила договор коммерческого найма с Сорокиной сроком на два года. Зюзина исправно вносила плату за жилье и коммунальные услуги согласно условиям договора. Через год после заключения договора состоялись выборы в Государственную Думу, и Зюзина проголосовала за экологическую партию. Узнав об этом, Сорокина, убежденная сторонница КПРФ, заявила, что не может общаться с человеком, который так безответственно относится к будущему России. Через два года, по истечении срока договора, она отказалась продлить договор с Зюзиной, сказав, что больше не собирается сдавать квартиру. Но через шесть месяцев она заключила новый договор с сотрудником КПРФ. Права ли Сорокина? Какие действия необходимо предпринять Зюзиной?
Владеть:	<u>Задача 1</u>

навыками
осуществления
поиска норм
жилищного права
в различных
нормативно-
правовых актах и
законодательстве
РФ

Дворник Королева с 2004 года проживала в однокомнатной квартире со своей несовершеннолетней дочерью. Занимаемая квартира являлась служебным жилым помещением и была представлена Королевой в связи с возникновением трудовых отношений. После 9 лет работы Королева была уволена по собственному желанию в связи с невозможностью выполнять свои обязанности дворника в зимней период из-за тяжелого состояния здоровья. Королевой с семьей было предложено освободить занимаемую квартиру. Королева отказалась, сославшись на то, что она уволена по уважительной причине. Кроме того, она является одинокой матерью и на ее иждивении находится несовершеннолетняя дочь. Работодатель обратился в суд с требованием выселить Королеву с семьей из занимаемого жилого помещения без предоставления другого.
Какое решение должен вынести суд?

Задача 2

Астахова вступила в брак с Николаевым А., и в течение трех месяцев супруги проживали в трехкомнатной квартире размером 70 кв.м жилой площади, нанимателем которой являлся отец Николаева А. – Николаев В. Из-за обострившихся взаимоотношений с родителями мужа Астахова выехала из квартиры, а затем обратилась в суд с иском о разделе жилого помещения и выделении ей комнаты площадью 18 кв.м, указывая на то, что она вселилась в жилое помещение как член семьи и была в нем прописана.

Отец мужа, Николаев В., с требованиями о разделе жилого помещения не согласился, указывая, что ни он, ни члены его семьи (жена и две совершеннолетние дочери) не давали согласия на вселение Астаховой. Суд удовлетворил требование истицы.

Правильно ли разрешено дело?

Кто имеет право на жилое помещение наряду с нанимателем?

Задача 3

Занимающий комнату в коммунальной квартире Кротов систематически пьянствовал, устраивал дебоши, не участвовал в уборке мест общего пользования. Соседи по квартире, а также жильцы нескольких других квартир, которые Кротов залил водой, предъявили к нему иск о выселении за невозможность совместного

	проживания. В ходе рассмотрения дела истцы изменили свои исковые требования и согласились на обмен Кротовым занимаемой им комнаты. Кротов представил в суд вариант обмена. Однако в дело вступили жильцы квартиры, в которую Кротов должен въехать по обмену. Они заявили, что категорически возражают против вселения в их квартиру пьяницы и дебошира. Какое решение должен вынести суд? <u>Задача 4</u> Супруги Самойловы имеют жилой дом на праве собственности. Дом с 1983 года находится в непригодном для проживания состоянии: перекрытия сгнили, трубы проржавели, куски штукатурки отваливаются. В местной администрации о положении дел известно, но дом не сносят и не передают на реконструкцию. Самойловы не могут ни продать, ни произвести мену, ни вселить новых членов семьи. В бюджете семьи необходимых денежных средств нет. Разрешить ситуацию.
--	---

5.Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Многообразие изучаемых тем, видов занятий, индивидуальных способностей студентов, обуславливает необходимость оценивания знаний, умений, навыков с помощью системы процедур, контрольных мероприятий, различных технологий и оценочных средств.

Таблица 8 Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности на 1 этапе формирования компетенции

Виды занятий и контрольных мероприятий	Оцениваемые результаты обучения	Описание процедуры оценивания
1	2	3
Лекционное занятие (посещение лекций)	Знание теоретического материала по пройденным темам	Проверка конспектов лекций, тестирование
Выполнение практических (лабораторных) работ	Основные умения и навыки, соответствующие теме работы	Проверка отчета, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование

Самостоятельная работа (выполнение индивидуальных, дополнительных и творческих заданий)	Знания, умения и навыки, сформированные во время самоподготовки	Проверка полученных результатов, рефератов, контрольных работ, курсовых работ (проектов), индивидуальных домашних заданий, эссе, расчетно-графических работ, тестирование
Промежуточная аттестация	Знания, умения и навыки соответствующие изученной дисциплине	Экзамен или зачет, с учетом результатов текущего контроля, в традиционной форме или компьютерное тестирование

Таблица 9 Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности на 2 этапе формирования компетенции

Виды занятий и контрольных мероприятий	Оцениваемые результаты обучения	Описание процедуры оценивания
1	2	3
Лекционное занятие (посещение лекций)	Знание теоретического материала по пройденным темам	Проверка конспектов лекций, тестирование
Выполнение практических (лабораторных) работ	Основные умения и навыки, соответствующие теме работы	Проверка отчета, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование
Самостоятельная работа (выполнение индивидуальных, дополнительных и творческих заданий)	Знания, умения и навыки, сформированные во время самоподготовки	Проверка полученных результатов, рефератов, контрольных работ, курсовых работ (проектов), индивидуальных домашних заданий, эссе, расчетно-графических работ, тестирование
Промежуточная аттестация	Знания, умения и навыки соответствующие изученной дисциплине	Экзамен или зачет, с учетом результатов текущего контроля, в традиционной форме или компьютерное тестирование

		тестирование
--	--	--------------

Содержание столбца 3 «Описание процедуры оценивания» таблиц 8 и 9 должно соответствовать содержанию столбца 4 «Процедура оценивания» таблиц 1 и 2 «Показатели и критерии оценивания компетенций» Фонда оценочных средств дисциплины.

В процессе изучения дисциплины предусмотрены следующие формы контроля: текущий, промежуточный контроль, контроль самостоятельной работы студентов.

Текущий контроль успеваемости обучающихся осуществляется по всем видам контактной и самостоятельной работы, предусмотренным рабочей программой дисциплины. Текущий контроль успеваемости осуществляется преподавателем, ведущим аудиторские занятия.

Текущий контроль успеваемости может проводиться в следующих формах:

- устная (устный опрос, собеседование, публичная защита, защита письменной работы, доклад по результатам самостоятельной работы и т.д.);
- письменная (письменный опрос, выполнение, расчетно-проектировочной и расчетно-графической работ и т.д.);
- тестовая (устное, письменное, компьютерное тестирование).

Результаты текущего контроля успеваемости фиксируются в журнале занятий с соблюдением требований по его ведению.

Устная форма позволяет оценить знания и кругозор студента, умение логически построить ответ, владение монологической речью и иные коммуникативные навыки. Проводятся преподавателем с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, рассчитана на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.

Уровень знаний, умений и навыков обучающегося при устном ответе во время промежуточной аттестации определяется оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно» по следующим критериям:

Оценка «5» (отлично) ставится, если:

- полно раскрыто содержание материала;
- материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности;
- продемонстрировано системное и глубокое знание программного материала;
- точно используется терминология;
- показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, применять их в новой ситуации;
- продемонстрировано усвоение ранее изученных сопутствующих вопросов, сформированность и устойчивость компетенций, умений и навыков;
- ответ прозвучал самостоятельно, без наводящих вопросов;

– продемонстрирована способность творчески применять знание теории к решению профессиональных задач;

– продемонстрировано знание современной учебной и научной литературы;

– допущены одна – две неточности при освещении второстепенных вопросов, которые исправляются по замечанию.

Оценка «4» (хорошо) ставится, если:

– вопросы излагаются систематизированно и последовательно;

– продемонстрировано умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер;

– продемонстрировано усвоение основной литературы.

– ответ удовлетворяет в основном требованиям на оценку «5», но при этом имеет один из недостатков:

в изложении допущены небольшие пробелы, не исказившие содержание ответа;

допущены один – два недочета при освещении основного содержания ответа,

исправленные по замечанию преподавателя;

допущены ошибка или более двух недочетов при освещении второстепенных вопросов, которые легко исправляются по замечанию преподавателя.

Оценка «3» (удовлетворительно) ставится, если:

– неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано

общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения материала;

– усвоены основные категории по рассматриваемому и дополнительным вопросам;

– имелись затруднения или допущены ошибки в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после нескольких наводящих вопросов;

– при неполном знании теоретического материала выявлена недостаточная сформированность компетенций, умений и навыков, студент не может применить теорию в новой ситуации;

– продемонстрировано усвоение основной литературы

Оценка «2» (неудовлетворительно) ставится, если:

– не раскрыто основное содержание учебного материала;

– обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала;

– допущены ошибки в определении понятий, при использовании терминологии, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов.

– не сформированы компетенции, умения и навыки.

Собеседование – средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой

дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п. Для повышения объективности оценки собеседование может проводиться группой преподавателей/экспертов. Критерии оценки результатов собеседования зависят от того, каковы цели поставлены перед ним и, соответственно, бывают разных видов:

- индивидуальное (проводит преподаватель)
- групповое (проводит группа экспертов);
- ориентировано на оценку знаний
- ситуационное, построенное по принципу решения ситуаций.

Критерии оценки при собеседовании:

- глубина и систематичность знаний;
- адекватность применяемых знаний ситуации;
- Рациональность используемых подходов;
- степень проявления необходимых качеств;
- Умение поддерживать и активизировать беседу;

Промежуточная аттестация – это элемент образовательного процесса, призванный определить соответствие уровня и качества знаний, умений и навыков обучающихся, установленным требованиям согласно рабочей программе дисциплины. Промежуточная аттестация осуществляется по результатам текущего контроля.

Конкретный вид промежуточной аттестации по дисциплине определяется рабочим учебным планом и рабочей программой дисциплины.

Зачет, как правило, предполагает проверку усвоения учебного материала практических и семинарских занятий, выполнения лабораторных, расчетно-проектировочных и расчетно-графических работ, курсовых проектов (работ), а также проверку результатов учебной, производственной или преддипломной практик. Зачет, как правило, выставляется без опроса студентов по результатам контрольных работ, рефератов, других работ выполненных студентами в течение семестра, а также по результатам текущей успеваемости на семинарских занятиях, при условии, что итоговая оценка студента за работу в течение семестра (по результатам контроля знаний) больше или равна 60%. Оценка, выставляемая за зачет, может быть как качественной типа (по шкале наименований «зачтено»/ «не зачтено»), так и количественной (т.н. дифференцированный зачет с выставлением отметки по шкале порядка - «отлично, «хорошо» и т.д.)

Содержание форм текущего и промежуточного контроля корректируется исходя из учебного плана и процедур оценивания представленных в таблицах 1 и 2 «Показатели и критерии оценивания компетенций» Фонда оценочных средств дисциплины.

6. Материалы для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Задачи и задания

1. К принципам жилищного законодательства относятся:

- 1) принцип обеспечения сохранности жилищного фонда;
- 2) принцип использования жилищных помещений не по назначению;
- 3) принцип административной защиты жилищных прав;
- +4) принцип недопустимости произвольного лишения жилища.

2. Действие актов жилищного законодательства заключается в следующем:

- +1) не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие;
- 2) имеют обратную силу, если иное не предусмотрено соответствующим актом;
- +3) имеют обратную силу только в случаях, прямо предусмотренных соответствующим актом;
- +4) применяются к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения их действие, если жилищные отношения возникли ранее в силу договора.

3. Акт жилищного законодательства может применяться к договорным жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, при наличии следующих условий одновременно:

- +1) если это предусмотрено данным актом;
- 2) если права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в силу;
- 3) если стороны договора не возражают против этого;
- 4) если акт регулирует частноправовые отношения между сторонами договора, а не публичные отношения;

4. Совокупность источников жилищного права охватывается понятием:

- 1) «жилищный закон»;
- 2) «жилищный кодекс»;
- +3) «жилищное законодательство»;
- 4) «жилищное право»;
- 5) «жилищные правоотношения».

5. Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ вступил в действие:

- 1) в 2004г.;
- +2) в 2005 г.;
- 3) в 2006 г.;
- 4) еще не вступил в действие;
- 5) начал действовать с 2011 г.

6. Свобода выбора места жительства означает, что каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право:

- 1) заключить договор социального найма;
- 2) заключить договор аренды;
- +3) выбирать место жительства;
- 4) приобретать жилье в собственность;
- 5) размещать в жилых домах промышленные производства.

7. В соответствии с ЖК РФ квартирой признается:

- +1) структурно обособленное помещение в многоквартирном доме;
- 2) выделенные в собственность изолированные помещения;
- 3) одна или несколько жилых комнат;
- 4) несколько жилых комнат, которыми распоряжается один гражданин;
- 5) одна или несколько комнат, имеющих различное назначение и находящихся в ведении определенного гражданина.

8. Государственный жилищный фонд - это:

- 1) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан;
- 2) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности юридических лиц;
- 3) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям;
- +4) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и субъектам РФ;
- 5) все указанные жилые помещения.

Задача 1

Гражданка Сухова в течение 5 лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином Котовым и проживала в его квартире 5 лет, оставаясь зарегистрированной в другом жилом помещении вместе с дочерью и зятем. После смерти родителей Котова Сухова поставила вопрос о регистрации в его квартире, на что Котов согласия не дал.

В связи с этим Сухова обратилась в суд. Суд отказал в иске, ссылаясь на то, что вселение Суховой было произведено с нарушением правил о регистрации, что заявительница не является членом семьи нанимателя и не приобрела права на данное жилое помещение. Правильно ли разрешено дело? На основании каких норм права подобные споры подлежат разрешению?

Решение

Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 ЖК РФ права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, исходя из следующего:

П. 1 ст. 31 ЖК РФ членами семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы

и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

П. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Членами семьи, т.е. в данном случае супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки.

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

В силу части 2 статьи 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Следовательно, если гражданка Сухова состояла в фактических брачных отношениях с гражданином Котовым и являлась членом его семьи она имеет право на вселение в жилое помещение занимаемое Котовым, а по закону «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.07.1993 г., с изм. от 25.12.2008 ФЗ – № 281 ст. 2 отсутствие регистрации в квартире Котова не является основанием ограничения прав на распоряжение данного имущества, а точнее регистрации в данной квартире.

Из вышесказанного следует, что дело разрешено не верно, суд должен удовлетворить требования гражданки Суховой зарегистрировать ее в квартире гражданина Котова.

Задача 2

Петров с семьей проживает в квартире, где и зарегистрирован. Жилое помещение принадлежит ему на праве собственности. После смерти матери Петров получил по праву наследования вторую квартиру, в связи с чем, обратился в органы внутренних дел с заявлением о регистрации его также и в данной квартире. После отказа ему в удовлетворении просьбы Петров обратился в суд с жалобой на отказ и просил обязать ОВД зарегистрировать

его также во втором жилом помещении, указывая, что отсутствие такой регистрации ограничивает его в праве распоряжаться данным жилым помещением, а также в праве на свободный выбор места жительства. Суд отказал в удовлетворении жалобы. Правильно ли разрешено дело?

Решение

Реализация права на жилище неразрывно связана с другим конституционным правом — правом свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

Ст. 2 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.07.1993 г., с изм. от 25.12.2008 ФЗ – № 281 Граждане Российской Федерации обязаны регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. Регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, Конституциями и законами республик в составе Российской Федерации.

Следовательно, право гражданина Петрова о свободном выборе места жительства не нарушено, гражданин Петров имеет право зарегистрироваться только по месту постоянного проживания, т.е. в своей квартире, а отсутствие регистрации в квартире которую он получил по завещанию не может служить основанием для ограничения его прав на распоряжение данным имуществом.

Задача 3

Семенова, проживающая в однокомнатной квартире пятиэтажного дома, в течение длительного времени разводит на балконе кроликов. В результате на всех этажах дома появились мыши, а запах от кроликов распространяется в соседние квартиры. Многократные предупреждения оказались безрезультатными, и жильцы дома обратились в суд с иском о выселении Семеновой из занимаемого ею жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд?

Решение

Выселение из жилого помещения является вынужденной мерой и исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного Конституцией РФ, но не противоречит ей. Выселение применяется лишь в случаях, предусмотренных законодательством, и отвечает общественным интересам.

Общий механизм реализации законодательства о выселении складывается путем выявления закономерностей каждого отдельного вида выселения. Виды выселения можно выделить лишь условно, исходя из правовых оснований и последствий выселения.

Гражданин может быть выселен из жилого помещения в судебном порядке лишь при наличии оснований, предусмотренных Жилищным

кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, соответствующим договором.

Лишение права собственности на имущество возможно только по решению суда. Лишение граждан права собственности на жилые помещения регламентируется уже не жилищным, а гражданским законодательством.

Основания для принудительного изъятия любого имущества, в том числе жилья, установлены законом. Такими основаниями являются, в частности, обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, конфискация, реквизиция.

Бесхозяйственное обращение с жилым помещением, влекущее его порчу и разрушение, является еще одним основанием для выселения виновного лица. "Бесхозяйственным содержанием жилого помещения считается бездействие собственника, нарушающее правила и нормы санитарного содержания, технической эксплуатации жилищного фонда, безопасности проживания людей. Это, в частности, длительное невыполнение работ по его текущему и капитальному ремонту против нормативных сроков, несвоевременное принятие охранительных мер по ликвидации аварийного состояния жилого дома, квартиры, комнаты, домового и квартирного оборудования и сетей, переселению из угрожающих здоровью и жизни жилых помещений, отказ от принятия решения о способе управления дома и его техническом обслуживании, систематические отказы от предложений собственников произвести ремонт дома, использование жилого помещения под производственные и иные нежилые цели, ведущее к преждевременному износу конструкции жилого помещения и нарушению прав и интересов соседей, а также нарушение санитарных правил содержания помещения и придомового земельного участка, обслуживающего помещения, появление грызунов, систематическое скопление бытового мусора и отходов, высокий уровень шумов от бойлерной, загрязнение территории проживающими и арендаторами и т.п. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения является крайней мерой воздействия на жильцов, которые злостно нарушают свои обязанности. Требование о таком выселении может быть предъявлено только со стороны наймодателя.

Независимо от основания выселения оно возможно не иначе как в судебном порядке. Но до подачи нанимателем искового заявления в суд соответствующий жилищный орган вправе попытаться урегулировать спорный вопрос, явившийся причиной выселения, административным путем, т.е. путем направления письменных предупреждений в адрес наймодателя, путем переговоров о неправомерности действий виновного лица. Член семьи собственника жилого помещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с ч. 2 ст. 35 ЖК РФ может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника.

Жилищный кодекс РФ не содержит нормы, устанавливающей форму предупреждения граждан об устранении нарушений правил пользования

жилым помещением. Поэтому судебной практикой установлено, что в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, в суд могут быть представлены любые доказательства, которые свидетельствуют как о нарушениях, допущенных гражданами в отношении жилых помещений, так и о том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения. Таким образом, предварительно наймодатель обязан письменно предупредить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи о необходимости устранить нарушения и назначить разумный срок для восстановления разрушенных частей жилого помещения. Этот срок зависит от конкретных обстоятельств и должен быть достаточным для совершения действий по восстановлению. Только после этого возможно предъявление иска в суд. В случае устранения нарушения наниматель и члены его семьи не подлежат выселению.

К числу заинтересованных лиц, указанных в ст. 91 ЖК РФ, имеющих право обращаться в суд с иском о выселении без предоставления другого жилого помещения, относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться любой житель дома, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома.

Суд должен вынести решение сначала о предупреждении устранить нарушения, а при невыполнении данного требования в установленный срок, суд примет дальнейшее решение о выселении.

Задача 4

Борисова состояла в браке с Борисовым, который завещал принадлежащий ему жилой дом своему внуку – Сорокину. После смерти Борисова и принятия наследства Сорокин подарил этот дом своей матери Сорокиной.

Борисова обратилась в суд, с иском о признании за ней права собственности на часть данного дома, утверждая, что в период совместного проживания с мужем в браке она неоднократно принимала участие в капитальном ремонте дома, внесла 240 тыс. рублей на ремонт, которые находились на ее счете в банке. Поэтому она имеет право считать дом как совместное имущество супругов. Суд отказал Борисовой в иске, сославшись на то, что после смерти ее мужа прошло 3 года 5 месяцев, и она пропустила срок исковой давности.

Борисова обратилась с кассационной жалобой в вышестоящий суд. В жалобе она указала, в частности, на то, что судом неправильно применена в данном случае исковая давность.

Какое решение должен вынести вышестоящий суд?

С какого времени следует исчислять срок исковой давности?

Решение

Срок исковой давности 3 года, по ст. 196 ГК РФ, он начинается течь с момента, когда человек узнал о нарушении своего права или должен был узнать, в соответствии со ст. 200 ГК РФ.

Вышестоящий суд оставит решение без изменения.

Задача 5

Федоров обратился в суд с иском о признании приватизации квартиры, нанимателем которой являлась его сестра, состоявшейся. В исковом заявлении он указал, что сестра подала заявление о приватизации квартиры, однако вскоре умерла, и после ее смерти выяснилось, что договор приватизации заключен не был. Решением суда Федорову в иске было отказано на том основании, что приватизация квартиры не состоялась в связи со смертью нанимателя до завершения процедуры приватизации.

Федоров обжаловал решение суда в вышестоящий суд, указывая в жалобе, что сестра при ее жизни четко выразила свою волю приватизировать квартиру, подав заявление о передаче ей в собственность квартиры и оплатив за услуги по оформлению договора приватизации.

Правильно ли решение суда?

Какие обстоятельства, имеющие значение для дела, должна доказывать в суде каждая из сторон?

Решение

Ст.56 ГК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ст. 8 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» с изм. от 01.02.2010 г. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Соответственно гр-н Федоров, должен доказывать, что приватизации состоялась, решение о приватизации было принято.

По действиям сестры гражданина Федорова, направленным на получение квартиры в собственность: сестра подала заявление о передаче ей в собственность квартиры, оплатила услуги по оформлению договора приватизации, следовательно, совершала все действия направленные на получение квартиры в собственность. Необходимо доказать этот факт.

В случае отказа сестре от приватизации квартиры орган совершающий приватизацию был обязан немедленно вернуть ей все приватизационные документы и денежную сумму, внесенную за услуги по приватизации, однако этого сделано не было.

Значит, решение суда первой инстанции не верное.

Задача 6

В 2006 году гражданин Климов приватизировал свою квартиру в пятиэтажном доме довоенной постройки. Капитальный ремонт проводился очень давно, а, возможно вообще не проводился.

Кто обязан проводить капитальный ремонт такого дома – муниципальные органы или собственники жилых помещений?

Решение

В соответствии с частями 3 и 4 ст. 30 ЖК РФ, Климов обязан проводить капитальный ремонт своей квартиры, так как является собственником данного жилого помещения.

Задача 7

Гражданин Иванов проживает в жилом доме, принадлежащем ему на праве собственности. Однажды к нему пришли представители местной администрации и сообщили, что на участке, где стоит его дом, в следующем году будет начато строительство дороги и он должен срочно продать свою собственность (дом).

Правомерны ли действия местной администрации?

Каков порядок изъятия земельного участка, на котором находится жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд?

Может ли Иванов отказаться выполнить предъявленные требования?

Решение

Следует отметить, что п. 3 ст. 35 Конституции установлено, что «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного предоставления жилого помещения (т.е. выделения жилья в натуре либо иной компенсации)».

Суду для правильного разрешения дела по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), необходимо иметь в виду следующее: а) нормы, содержащиеся в статье 32 ЖК РФ, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены прежде всего на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения;

б) решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (часть 2 статьи 32 ЖК РФ). Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для

государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским земельным законодательством (статьи 279–283 ГК РФ, статьи 9–11, 49, 55, 61, 63 Земельного кодекса Российской Федерации);

в) обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение (статьи 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 239 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, частями 10–11 статьи 32 ЖК РФ), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления. Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений); г) соблюдение предусмотренной частями 2–4 статьи 32 ЖК РФ процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 ЖК РФ), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 ЖК РФ), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

При этом исходя из положений части 4 статьи 32 ЖК РФ юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения. Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения; д)

иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения извещения о принятом ими решении, об изъятии принадлежащего ему жилого помещения (часть 9 статьи 32 ЖК РФ). Пропуск данного срока является основанием к отказу в иске о выкупе жилого помещения; е) принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм части 3 статьи 45 ГПК РФ должен быть привлечен прокурор; ж) выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в части 7 статьи 32 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания части 5 статьи 32 ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в части 4 статьи 32 ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению. Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (статья 79 ГПК РФ);

з) требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон. Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого

помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника. По смыслу части 8 статьи 32 ЖК РФ, собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого должно предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения); и) выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения допускается в силу части 4 статьи 32 ЖК РФ только с согласия собственника; к) резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения, взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

Задача 8

Предприниматель Петров в подвале многоквартирного дома, в котором он проживал, открыл тренажерный зал. Каждый вечер устраивал там шумные тренировки, чем мешал иным жителям данного дома. На просьбу жильцов дома закрыть зал Петров отвечал, что получил разрешение в ЖЭКе и поэтому закрывать его не собирается.

Правомерны ли действия Петрова?

Разрешите ситуацию.

Решение

На основании п. 1 ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

П. 4 ст. 36 ЖК РФ По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Пункт 2 ст. 290 ГК РФ говорит, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Следовательно, Петров не вправе самостоятельно распоряжаться общим имуществом жильцов дома без решения общего собрания дома.

Далее по условию задачи, Петров по вечерам устраивал шумные тренировки, чем мешал жильцам этого дома, за эти действия возможно наказание по КоАП РФ.

Задача 9

Супруги Воробьевы проживали в приватизированных ими двух смежных комнатах (18 кв. м. и 14 кв.м.) трехкомнатной коммунальной квартиры. Третью комнату размером 18 кв. м. занимала по ДСН пенсионерка Н., 85 лет. После ее смерти Воробьевы подали заявление в комитет муниципального жилья с просьбой передать или продать им освободившуюся комнату. В ответе, полученном ими, указывалось, что у них нет оснований на бесплатное получение комнаты в наем. Комната же будет предана очереднику по социальному найму. В продаже им этой комнаты было отказано.

Не согласившись с таким решением, Воробьеву подали иск в суд на комитет муниципального жилья с требованием обязать последних передать или продать им освободившуюся комнату в коммунальной квартире.

Обоснован ли отказ комитета муниципального жилья Воробьевым в предоставлении освободившейся комнаты по социальному найму?

Решение

Если учетная норма равна 16 кв. метрам, то соответственно супруги Воробьевы могут быть признаны в качестве нуждающихся в жилых помещениях и согласно гл. 7 ГК РФ Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма, есть основания для бесплатного получения данной высвободившейся комнаты в наем.

Задача 10

Дворник Королева с 2004 года проживала в однокомнатной квартире со своей несовершеннолетней дочерью. Занимаемая квартира являлась служебным жилым помещением и была представлена Королевой в связи с возникновением трудовых отношений.

После 9 лет работы Королева была уволена по собственному желанию в связи с невозможностью выполнять свои обязанности дворника в зимней период из-за тяжелого состояния здоровья. Королевой с семьей было предложено освободить занимаемую квартиру. Королева отказалась, сославшись на то, что она уволилась по уважительной причине. Кроме того, она является одинокой матерью и на ее иждивении находится несовершеннолетняя дочь.

Работодатель обратился в суд с требованием выселить Королеву с семьей из занимаемого жилого помещения без предоставления другого.

Какое решение должен вынести суд?

Решение

Квартира гражданки Королевой, ч. 1 ст. 92 Жилищного кодекса РФ к специализированным жилым помещениям относит:

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 для социальной защиты отдельных категорий граждан. Специфика специализированных жилых помещений заключается в том, что:

во-первых, данное жилое помещение в соответствии со ст. ст. 99, ч. ч. 1 — 2 ст. 100 ЖК РФ предоставляется 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. Исключение составляют жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются гражданам по договорам безвозмездного пользования; во-вторых, специализированные жилые помещения полностью исключены из гражданского оборота, то есть не могут являться предметом каких-либо гражданско-правовых сделок. Так, в соответствии с ч. 3 ст. 92 ЖК РФ специализированные жилые помещения не могут быть отчуждены, переданы в аренду, наем. Ч. 4 ст. 100 ЖК РФ запрещает обменивать специализированное жилое помещение, а также передавать его в поднаем. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. N 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» утвержден типовой договор найма специализированного жилищного фонда. Таким образом, правоотношения, связанные с договором найма специализированного жилого помещения,

носят административный характер со всеми присущими такой категории отношений признаками:

1) основанием возникновения данных отношений является административное волеизъявление — решение уполномоченного властного органа; 2) орган государственной и (или) местной власти является субъектом договора найма специализированного жилого помещения; 3) отношения между участниками правоотношений носят императивный характер, то есть, основаны на неравноправном положении сторон. Лицо, выступающее субъектом договора специализированного жилого помещения, не имеет право на паритетной основе определять параметры взаимоотношений с контрагентом в лице властного субъекта. Изложенная правовая специфика правового статуса специализированных жилых помещений предопределила особенности выселения граждан из занимаемых жилых помещений.

Ч. 1 ст. 103 ЖК РФ увязывает выселение нанимателей по договору найма специализированного жилого помещения с расторжением или прекращением договора.

В соответствии с положениями ЖК РФ, договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе наймодателя в следующих случаях:

при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения (ч. 3 ст. 101 ЖК РФ);

невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);

разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 2 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);

систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п. 3 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);

использования жилого помещения не по назначению (п. 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).

Универсальная юридическая обязанность нанимателя, предусмотренная подпунктом 1 п. 7 раздела II «Права и обязанности нанимателя» типовых договоров найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; маневренного фонда; служебного жилого помещения; жилого помещения в общежитии заключается в использовании жилого помещения по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ. Указанные типовые договоры утверждены Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. N 42.

Служебные жилые помещения предоставляются:

для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной или местной власти;

для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с юридическими лицами, основанных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

в связи с прохождением службы;

в связи с назначением на государственную должность РФ или субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной или местной власти (ст. 93 ЖК РФ).

Следовательно, исходя из смысла указанных нормативных положений ч. 3 ст. 101 ЖК РФ и подпункта 1 п. 7 раздела II «Права и обязанности нанимателя» типовых договоров найма специализированного жилого помещения, прекращение трудовых отношений с вышеуказанными субъектами, прекращение прохождения службы, снятие с государственной или муниципальной должности влечет за собой прекращение оснований пользования служебным жилым помещением нанимателем и членами его семьи и расторжение договора найма специализированного жилого помещения с выселением нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения (ч. 3 ст. 104 ЖК РФ).

Аналогичным образом решается вопрос с выселением без предоставления другого жилого помещения граждан из общежитий, в случае прекращения трудовых, служебных и учебных отношений (ч. 2 ст. 105 ЖК РФ).

Часть 2 ст. 103 ЖК РФ содержит перечень категорий лиц, которые не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения из служебного жилого помещения и общежитий. К ним относятся:

члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов правоохранительной системы РФ, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

пенсионеры по старости;

члены семьи умершего работника, которому при жизни было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии;

инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Помимо того, что пользователь жилым помещением должен относиться к указанным категориям, в соответствии с указанной нормой он не может являться нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилых помещений или членом семьи

собственника жилого помещения и состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении. В соответствии с условиями задачи, если гражданка Королева получила тяжелое заболевание и инвалидность 1 или 2 группы, в связи с исполнением трудовых обязанностей, то работодатель не сможет выселить ее из занимаемой жилплощади без предоставления другого жилья.

Если же она не подпадает под данную категорию, то работодатель может выселить ее из занимаемой жилплощади без предоставления другого жилья.

Если жилое помещение, предоставленное под общежитие, принадлежит коммерческой организации на праве собственности, то положения ЖК РФ, регулирующие вопросы предоставления и использования жилых помещений специализированного жилищного фонда, не могут быть применены, поскольку в данном случае речь идет о договорных обязательствах, основанных на нормах гражданского законодательства. Таким образом, при выселении из жилых помещений в общежитиях, принадлежащих на праве собственности коммерческой организации, следует руководствоваться положениями ГК РФ.

Задача 11

Астахова вступила в брак с Николаевым А., и в течение трех месяцев супруги проживали в трехкомнатной квартире размером 70 кв.м жилой площади, нанимателем которой являлся отец Николаева А. – Николаев В. Из-за обострившихся взаимоотношений с родителями мужа Астахова выехала из квартиры, а затем обратилась в суд с иском о разделе жилого помещения и выделении ей комнаты площадью 18 кв.м, указывая на то, что она вселилась в жилое помещение как член семьи и была в нем прописана.

Отец мужа, Николаев В., с требованиями о разделе жилого помещения не согласился, указывая, что ни он, ни члены его семьи (жена и две совершеннолетние дочери) не давали согласия на вселение Астаховой.

Суд удовлетворил требование истицы.

Правильно ли разрешено дело?

Кто имеет право на жилое помещение наряду с нанимателем?

Решение

Согласно ст. 31 ГК РФ Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Действие положений части 4 статьи 31 не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

На основании ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, и могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

По правилам ст. 31 ЖК РФ, члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Вышесказанное означает, что прописанные в квартире члены семьи собственника в силу закона имеют равное с собственником право пользования квартирой, и если между ними не заключено соглашение, предоставляющее собственнику право без их согласия вселять в квартиру «временных жильцов», то они вправе возражать против такого вселения и

требовать устранения нарушений своих прав, поскольку вселение новых пользователей ухудшает условия их проживания. Если прописанные в квартире лица не являются членами семьи собственника, а проживают в ней, например, по договору найма, то в этом случае квартира (или часть ее) уже передана собственником в их законное владение и пользование (ст. 671 ГК РФ), в связи с чем право на вселение в нее временных жильцов теперь принадлежит этим нанимателям (ст. 680 ГК РФ). У собственника при этом остается лишь право запретить вселение иных лиц при условии несоблюдения норм законодательства об общей площади жилого помещения, приходящейся на одного человека. Таким образом, и в этой ситуации собственник не может единолично вселить в квартиру иных лиц, так как она уже предоставлена для проживания нанимателей. Из сказанного следует вывод, что неограниченное распоряжение принадлежащим собственнику жилым помещением возможно, если оно свободно от прав других лиц — членов семьи, нанимателей, пользователей. На этих правовых нормах, в частности, основаны положения «Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства» Перечня документов, являющихся основанием для вселения граждан в жилые помещения, представляемых в органы регистрационного учета, при вселении граждан в жилые помещения на срок свыше 90 дней гражданами представляются: согласие гражданина, проживающего по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, граждан, совместно с ним проживающих совершеннолетних граждан, по месту жительства, и собственника жилого помещения на вселение гражданина в качестве временно проживающего; согласие собственника (собственников) и совершеннолетних граждан, совместно с ним (с ними) проживающих по месту жительства в данном жилом помещении, на вселение гражданина в качестве временно проживающего.

По условиям задачи согласие собственника и граждан совместно с ним проживающих получено не было, соответственно суд должен отказать истице в заявленных требованиях.

Задача 12

Занимающий комнату в коммунальной квартире Кротов систематически пьянствовал, устраивал дебоши, не участвовал в уборке мест общего пользования. Соседи по квартире, а также жильцы нескольких других квартир, которые Кротов залил водой, предъявили к нему иск о выселении за невозможностью совместного проживания.

В ходе рассмотрения дела истцы изменили свои исковые требования и согласились на обмен Кротовым занимаемой им комнаты. Кротов представил в суд вариант обмена. Однако в дело вступили жильцы квартиры, в которую Кротов должен въехать по обмену. Они заявили, что категорически возражают против вселения в их квартиру пьяницы и дебошира.

Какое решение должен вынести суд?

Решение

Квартира коммунального заселения (коммунальная квартира) – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством.

Ст. 91 ЖК РФ регулирует порядок выселения нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения, если жилое помещение относится к жилым помещениям, предоставляемым по договору социального найма.

Такому выселению могут быть подвергнуты как наниматель и все члены его семьи, так и отдельные граждане, которые используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Прежде чем произвести выселение, наймодатель должен предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранения указанных нарушений. В случае если допущенные нарушения влекут разрушение жилого помещения, наймодатель обязан предоставить гражданам разумный срок для устранения этих нарушений.

Если допущенные нарушения не будут устранены, наймодатель вправе обратиться в суд с заявлением о выселении нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения.

Такое выселение осуществляется исключительно на основании решения суда.

Статья 35 ЖК РФ регулирует порядок выселения гражданина из жилого помещения, право пользования, которым прекратилось у него по тем или иным обстоятельствам, а также гражданина, нарушающего правила пользования жилым помещением, если гражданине являются собственниками этого жилого помещения. Согласно п. 1 данной статьи гражданин, право пользования жилым помещением которого прекратилось, обязан освободить это жилое помещение, т.е. прекратить пользоваться им, в срок, установленный собственником жилого помещения.

Право пользования жилым помещением может прекратиться по основаниям, которые предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами, например ГК РФ, договором или решением суда. Если гражданин в добровольном порядке не прекратил пользоваться жилым помещением, то его собственник вправе обратиться в суд с иском о выселении гражданина, в данном случае собственники совместно проживающие. В этом случае гражданин будет выселен в принудительном порядке на основании решения суда.

Пункт 2 ст. 35 ЖК РФ устанавливает порядок выселения из жилого помещения гражданина, который использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение. Порядок, установленный комментируемым пунктом,

применяется к двум категориям пользователей жилых помещений: бывшие члены семьи собственника, проживающие в жилом помещении на основании решения суда в связи с отсутствием у них других жилых помещений; отказополучатели, пользующиеся жилым помещением на основании завещательного отказа.

Если указанные граждане нарушают правила пользования жилым помещением, то собственник жилого помещения вправе предупредить их о необходимости устранения таких нарушений. Кроме того, если нарушения, допущенные гражданами, влекут разрушение жилого помещения, то собственник вправе одновременно с предупреждением установить таким гражданам срок для проведения необходимого ремонта жилого помещения. Естественно, ремонт в данном случае должен осуществляться за счет средств гражданина, пользующегося жилым помещением и допустившего его разрушение. Если гражданин после предупреждения продолжает нарушать правила пользования жилым помещением либо в установленный собственником срок не произвел необходимого ремонта, то собственник вправе обратиться в суд с иском о выселении гражданина из жилого помещения. В случае соответствующего решения суда гражданин будет выселен из жилого помещения в принудительном порядке.

По условию задачи, не ясно является ли коммунальная квартира в собственности граждан проживающих в ней или граждане заселены по договору социального найма.

Если это договор социального найма, то решение суда выносится на основании ст. 91 ЖК РФ, если проживающие в коммунальной квартире граждане являются собственниками жилого помещения, то суд вынесет решение на основании ст. 35 п. 2 ЖК РФ.

Задача 13

Супруги Самойловы имеют жилой дом на праве собственности. Дом с 1983 года находится в непригодном для проживания состоянии: перекрытия сгнили, трубы проржавели, куски штукатурки отваливаются. В местной администрации о положении дел известно, но дом не сносят и не передают на реконструкцию. Самойловы не могут ни продать, ни произвести мену, ни вселить новых членов семьи. В бюджете семьи необходимых денежных средств нет.

Разрешить ситуацию.

Решение

Согласно п.1 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28.01.2006 г. № 47:

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее - комиссия), на основании

оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций. Самойловым необходимо написать заявление в орган местного самоуправления с необходимым перечнем документов, после этого создается комиссия, которая произведет оценку соответствия помещения нормам, содержащимся в положении. Далее составляется заключение комиссии и акт обследования помещения по результатам, которых орган местного самоуправления принимает решение.

Задача 14

Зюзина заключила договор коммерческого найма с Сорокиной сроком на два года. Зюзина исправно вносила плату за жилье и коммунальные услуги согласно условиям договора. Через год после заключения договора состоялись выборы в Государственную Думу, и Зюзина проголосовала за экологическую партию. Узнав об этом, Сорокина, убежденная сторонница КПРФ, заявила, что не может общаться с человеком, который так безответственно относится к будущему России. Через два года, по истечении срока договора, она отказалась продлить договор с Зюзиной, сказав, что больше не собирается сдавать квартиру. Но через шесть месяцев она заключила новый договор с сотрудником КПРФ.

Права ли Сорокина?

Какие действия необходимо предпринять Зюзиной?

Решение

Согласно ст. 615 – 616 ГК РФ О содержании и пользовании арендованным имуществом, если эти условия не нарушались арендатором, соответственно далее действуют условия ст. 621. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

1. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя

о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

По условия данной задачи гр. Сорокина неправа, а гр. Зюзиной необходимо обратиться в суд и потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Задача 15

Семенова, являющаяся членом жилищного кооператива и проживающая в однокомнатной квартире, в течение длительного времени разводит на балконе кроликов. В результате на всех этажах дома появились мыши, а запах от кроликов распространяется в соседние квартиры. Многократные предупреждения оказались безрезультатными.

Возможно ли исключение гражданки Семеновой из членов ЖСК с последующим выселением?

Решение

Согласно ст. 130 п. 3 ЖК РФ - член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива.

Вопросы к зачету

1. Понятие и признаки жилого помещения.
2. Защита жилищных прав.
3. Содержание жилищных правоотношений.
4. Понятие и цели приватизации.
5. Права и обязанности собственника жилого помещения.
6. Правовые последствия при изменении и расторжении договора приватизации.
7. Содержание договора социального найма.
8. Способы приобретения права собственности на жилое помещение.
9. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
10. Условия перевода жилого помещения в нежилое.

11. Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище.
12. Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.
13. Особенности субъектного состава договора социального найма жилого помещения.
14. Сохранение действия договора при переходе права собственности.
15. Ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора.
16. Понятие и цели приватизации.
17. Права и обязанности собственника жилого помещения.
18. Правовые последствия при изменении и расторжении договора приватизации.
19. Правовая природа договора социального найма.
20. Содержание договора социального найма.
21. Способы приобретения права собственности на жилое помещение.
22. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
23. Основания предоставления специализированного жилого помещения.
24. Понятие многоквартирного дома и права собственности на общее имущество.
25. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.
26. Договор управления многоквартирным домом.
27. Условия перевода жилого помещения в нежилое.
28. Порядок перевода помещений из жилых в нежилые
29. Отказ в переводе помещений из жилых в нежилые.
30. Понятие и виды переустройства и перепланировки жилого помещения.
31. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.