

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

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

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

**Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция**

**Профиль образовательной программы земельно-правовой**

**Форма обучения очная**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Организация самостоятельной работы.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Методические рекомендации по самостоятельному изучению вопросов.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Методические рекомендации по подготовке к занятиям.....</b>	<b>16</b>
3.1 Практическое занятие № ПЗ-1 Понятие жилищного права.....	16
3.2 Практическое занятие № ПЗ-2 Жилищное законодательство.....	16
3.3 Практическое занятие № ПЗ-3 Программа государственной поддержки сельских жителей по решению жилищных вопросов.....	17
3.4 Практическое занятие № ПЗ-4 Жилищные права молодых специалистов и их семей .....	17
3.5 Практическое занятие № ПЗ-5,6 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.....	17
3.6 Практическое занятие № ПЗ-7,8 Особенности осуществления собственником своих полномочий в сельской местности.....	17
3.7 Практическое занятие № ПЗ-9,10 Гражданско-правовое регулирование жилищного фонда в РФ.....	18
3.8 Практическое занятие № ПЗ-11,12 Правовое регулирование отношений по социальному найму жилого помещения .....	18
3.9 Практическое занятие № ПЗ-13,14 Оплата жилья и коммунальных услуг в сельской местности .....	18
3.10 Практическое занятие № ПЗ-15 Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами.....	18
3.11 Практическое занятие № ПЗ-16 Перевод помещений из жилых в нежилые.....	18
3.12 Практическое занятие № ПЗ-17,18 Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	19

# 1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

## 1.1 Организационно-методические данные дисциплины

№ П.П .	Наименование темы	Общий объем часов по видам самостоятельной работы (из табл.5.1 РПД)				
		подготовка курсового проекта (работы)	подготов ка реферата /эссе	Индивидуальн ые домашние задания (ИДЗ)	Самостоятельное изучение вопросов (СИБ)	подготовка к занятиям (ПКЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Понятие жилищного права				2	2
2.	Жилищное законодательство				2	2
3.	Программа государственной поддержки сельских жителей по решению жилищных вопросов				2	2
4.	Жилищные права молодых специалистов и их семей				2	4
5.	Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.				2	4
6.	Особенности осуществления собственником своих полномочий в сельской местности				4	4
7.	Гражданско- правовое регулирование жилищного фонда в РФ				2	2
8.	Правовое регулирование отношений по социальному найму жилого помещения.				4	4

9.	Оплата жилья и коммунальных услуг в сельской местности.				4	6
10.	Многоквартирный дом. Управление многоквартирным и домами				2	4
11.	Перевод помещений из жилых в нежилые.				2	4
12.	Переустройство и перепланировка жилого помещения.				2	2
	итого				30	40

## 2 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ

### 2.1 Принципы жилищного права

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать своё право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путём вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья. Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ, ч. 1 ст. 3 ЖК РФ) предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище и направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права. Принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам – нанимателям и собственникам жилых помещений имеет важнейшее значение

для регулирования жилищных отношений в России. Принцип цивилизованного использования жилых помещений. Принцип неприкосновенности собственности имеет существенное значение для жилищно-правового регулирования в России, вытекает из положений ст. 35 Конституции РФ о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

## **2.2 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей

## **2.3 Система жилищного законодательства.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В систему жилищного права входят ЖК РФ и ряд нормативных актов, касающихся жилищного законодательства. Содержание ЖК РФ определяют восемь основных разделов, состоящих из 14 глав и 165 статей. В раздел «Общие положения» входят задачи жилищного законодательства, определяющие

обеспечение и защиту конституционного права на жилище, имущественные права граждан и юридических лиц в жилищной сфере. Положения ЖК РФ определяют нормы, устанавливающие сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги, и ответственность должников. Общие вопросы, касающиеся договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, а также вопросы, регламентирующие общие принципы и подходы по всем видам жилищного фонда, вынесены в самостоятельные разделы.

#### **2.4 Международные акты, влияющие на правовое регулирование жилищных отношений в Российской Федерации.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

#### **2.5 Условия участия в программе по улучшению жилищных условий в сельской местности**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Допускается принятие заявление на участие в программе от молодых семей или специалистов готовых на переезд в село или деревню с целью постоянного проживания и трудоустройства это может быть осуществление трудовой деятельности по договору или индивидуальное предпринимательство. Главное, чтобы объектом труда был агропромышленный комплекс вашей области или социальная сфера в селе. Например, индивидуальный предприниматель, занимающийся предоставлением транспортных услуг населению (такси) не имеет права на получении государственной помощи в приобретении собственного жилья. Но если предпринимательская деятельность основана на оказании транспортных услуг агропромышленному комплексу (перевозка скота, зерна и т.д.), то участие в социальной программе обоснованно и законно.

Наличие денежных средств, необходимых для оплаты части расходов на покупку или строительство индивидуального жилья. Обычно это 30% от общей стоимости объекта недвижимости (готового или строящегося). Но для категории молодых специалистов эта планка снижена до 10%. Общая стоимость

жилья рассчитывается исходя из рыночной стоимости квадратного метра в выбранной области. Далее расчет происходит, основываясь на нормах проживания:

на одного человека должно приходиться 33 кв. м;

на двоих членов семьи 42 кв. м;

норма жилой площади для семей, состоящих из трех и более человек, составляет 18 кв. м на одного члена семьи

данное требование недействительно в отношении молодых специалистов, изъявивших желание на переезд в сельскую местность для постоянного проживания вместе с семьей или индивидуально

## **2.6 Виды выплат и социальных программ для поддержки молодых специалистов**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Для молодых специалистов предусмотрен ряд выплат и социальных программ. Они могут рассчитывать на: Единовременную выплату; Подъемные. Единовременная выплата начисляется по-разному. Например, воспитатели детских садов и педагоги получают ежемесячную надбавку в течение трех лет к зарплате. В соответствии с законодательством выплата может быть произведена в конце срока трудового договора. Подъемные выплаты появились с 2012 года. Компенсационная или стимулирующая выплата должна быть выдана специалисту в первый месяц после подписания договора. Размер выплаты зависит от специальности и места работы. Если молодой специалист увольняется по собственному желанию, то он должен будет вернуть в бюджет организации, предприятия подъемные выплаты, которые были ему выданы. Все оформление по выдаче выплат работодатель берет на себя.

Государственное пособие, предназначенное для поддержки молодых кадров, не облагается налогом. Чтобы работник мог принять участие в социальной программе, он обязан отработать в данной организации после получения подъемных не менее пяти лет. Кроме того, профессиональная деятельность должна быть связана только с полученной специальностью. Медицинские работники могут получить выплату только в том случае, если проживают в селе, по федеральной программе «Земский доктор».

## **2.7 Юридические факты - жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных

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

## **2.8 Формы собственности на жилое помещение.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

## **2.9 Способы приобретения жилого помещения в собственность.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение. Приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ) - такой способ приобретения жилья в собственность, когда лицо



(гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным жилым помещением в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на данное жилое помещение. Юридический факт приобретательной давности устанавливает суд. Право собственности на жилое помещение возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

### **2.10 Права и обязанности собственников жилого помещения.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

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

### **2.11 Основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации (часть 3) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Действующее законодательство предусматривает несколько

оснований для принудительного лишения собственника принадлежащего ему жилого помещения. К ним относятся: обращение взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника; изъятие бесхозно 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.

## **2.12 Понятие и виды жилищных фондов. Государственный учет жилищного фонда**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, т. е. в жилищный фонд входят все многоквартирные жилые дома и другие постройки любой формы собственности, предназначенные для проживания граждан. Те помещения, которые предназначены для иных целей, например для размещения офисов, в жилищный фонд не входят.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- 3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

В собственности граждан могут находиться индивидуальные жилые дома или их часть, квартиры и комнаты. Частная собственность неприкосновенна, и лишение ее возможно только по решению суда.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование (п. 3 ст. 19 ЖК РФ).  
Пименова Е.Н. Жилищное право. Конспект лекций. Издательство: itteachvideo, 2007

Государственный учет жилищного фонда

Частный жилой фонд учитывается наравне с государственным и муниципальным.

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей. п.1 Постановления Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" (изм. от 30.04.2009г.).

### **2.13 Правовая природа договора социального найма.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Договор социального найма заключается на пользование жилым помещением, находящимся в государственном или муниципальном жилищном фонде. Предоставление жилого помещения на условиях договора соц. найма означает бесплатное выделение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, малоимущим и иным указанным в нормативных актах лицам в пределах нормы жилой площади, установленной зак-вом. Норма жилой площади установлена в размере двенадцати квадратных метров на одного

человека. В основании договора соц. найма лежат административный акт органа исполнительной власти о предоставлении жилья в пользование и ордер, выданный на основе этого акта. Жилищный фонд соц. использования формируется с обеспечением гласности и открытости. Договору соц. найма присущи следующие признаки: объект соц. найма - жилые помещения государственного или мун. жилищного фонда; основание соц. найма - административный акт; жилые помещения предоставляются в пользование бесплатно; жилые помещения предоставляются в пределах норм жилой или общей площади, установленной зак-вом; договор соц. найма является бессрочным; лимитируется (ограничивается) максимальный размер квартирной платы и оплаты коммунальных услуг. Важной предпосылкой для получения жилого помещения по договору соц. найма является нуждаемость в улучшении жилищных условий.

#### **2.14 Специфика предмета договора социального найма жилого помещения.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное 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.

#### **2.15 Особенности субъектного состава договора. Содержание договора**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Особенности договора социального найма жилого помещения:

- а) предметом данного вида договора могут быть жилые помещения, входящие только в государственный и муниципальный жилищный фонд;
- б) указанные в п. «а» жилые помещения предназначены для предоставления слаботзащищенным 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.

## **2.16 Документы, необходимые для выплаты компенсации**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Льготы по платежам за услуги ЖКХ автоматически никому не предоставляются. Гражданам, имеющим на них право, необходимо обратиться в ту организацию, которая ведет соответствующую деятельность.

К примеру, когда решите снизить квартплату, нужно идти в ЖЭК, счет за электроэнергию — в энергопоставляющую компанию.

При себе необходимо иметь такие документы:

- паспорт;
- удостоверение льготника;
- документ о праве собственности на жилье или договор социального найма;
- чеки на оплату услуги;
- справку о составе семьи.

## **2.17 Выбор способа управления многоквартирными домами.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее ЖК РФ), вступившем в 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.

## **2.18 Договор управления многоквартирным домом.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

## **2.19 Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

социального использования в нежилое помещение не допускается. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

### **2.20 Порядок перевода помещений из жилых в нежилые.**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

### **2.21 Отличие перепланировки и переоборудования от реконструкции**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

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

Самовольная реконструкция и перепланировка запрещается законом, однако процесс их проведения и согласования процедур – различный. Так, в процессе реконструкции обязательно сохраняются несущие элементы, а в процессе перепланировки они переносятся. Реконструкция предполагает не только замену и добавление инженерных систем, но и добавление новых помещений. В результате площадь здания увеличивается за счёт пристроек и надстроек. Перепланировка предполагает сохранение фактической площади здания. Новые помещения в соответствии с такими проектами добавляться не могут. В целом, реконструкция – глобальные изменения структуры здания, а перепланировка носит локальный характер. Она может являться частью реконструкции.

### **3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ**

#### **3.1 Практическое занятие (ПЗ-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.

#### **3.2 Практическое занятие (ПЗ-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.

#### **3.3 Практическое занятие (ПЗ-3) Программа государственной поддержки сельских жителей по решению жилищных вопросов**



При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии законодательном действии, позволившем тысячам россиян получить надежду на приобретение своего собственного жилья в сельской местности. Чтобы избежать возможных нарушений и нареканий со стороны чиновников среднего звена, Правительством России было выпущено Постановление №76 от 2014 года, в котором четко регламентируется порядок осуществления дотационных выплат для сельских жителей из областных бюджетов.

#### **3.4 Практическое занятие (ПЗ-4) Жилищные права молодых специалистов и их семей.**

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии жилищных правоотношений, многообразии видов жилищных правоотношений по различным критериям, характерных особенностях жилищных правоотношений позволяющих выделить их в отдельный блок правоотношений. Особо остановиться на основных критериях, характеризующих понятие молодого специалиста. Подробно изучить программу «Молодой специалист на селе».

#### **3.5 Практическое занятие (ПЗ-5,6) 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.

#### **3.6 Практическое занятие (ПЗ-7,8) Особенности осуществления собственником своих полномочий в сельской местности**

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.

### **3.7 Практическое занятие (ПЗ-9,10) Гражданско-правовое регулирование жилищного фонда в РФ**

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии жилищного фонда, рассмотрение порядка государственного учета жилищного фонда. Особо остановиться на получении жилого помещения молодых специалистов, из государственного и муниципального жилищных фондов. Провести обзор судебной практики по вопросам приватизации жилого помещения на основании договора приватизации.

### **3.8 Практическое занятие (ПЗ-11,12) Правовое регулирование отношений по социальному найму 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.

### **3.9 Практическое занятие (ПЗ-13,14) Оплата жилья и коммунальных услуг в сельской местности**

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на понятии категорий граждан, которым предоставляются льготы на оплату услуг ЖКХ. Особо остановиться на многообразии оснований предоставления льгот медработникам и педагогам в сельской местности. Провести обзор судебной практики по вопросам предоставления и финансового обеспечения расходов на компенсацию услуг ЖКХ.

### **3.10 Практическое занятие (ПЗ – 15) Многоквартирный дом. Управление многоквартирными домами в сельской местности»**

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо на определяющих признаках способов управления многоквартирными домами, рассмотрение существенных признаков 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.

### **3.11 Практическое занятие (ПЗ – 16) 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.

### **3.12 Практическое занятие (ПЗ – 17,18) 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.