

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра гражданского и предпринимательского права

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве учебно-методического комплекса*

Составитель Е.С. Крюкова

Самара
Издательство «Самарский университет»
2011

Рецензенты: канд. юрид. наук, профессор В.Д. Рузанова,
канд. юрид. наук, доцент Ю.С. Поваров

Крюкова Е.С. Жилищное право: учебно-методический комплекс /
сост. Е.С. Крюкова. – Самара: Изд-во «Самарский университет». 2011. – 62 с.

Настоящий УМК содержит материалы, необходимые при подготовке к лекционным и практическим занятиям по дисциплине «Жилищное право».

Рекомендован кафедрой гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета для изучения соответствующих тем по дисциплине «Гражданское право», изучение дисциплины «Жилищное право».

Предназначен для студентов юридических факультетов, аспирантов и преподавателей юридических вузов.

СОДЕРЖАНИЕ

I. Рабочая программа дисциплины	4
II. Требования к промежуточному контролю	16
III. Средства диагностики знаний студентов	19
IV. Методические рекомендации преподавателю	24
V. Методические рекомендации студенту по освоению программы учебной дисциплины и организации самостоятельной работы	25
VI. Методические указания к семинарским занятиям	27

I. РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«Жилищное право»

(блок «Общепрофессиональные дисциплины»;
раздел «Федеральный компонент»;
основная образовательная программа
специальности 021100 Юриспруденция)

Рабочая программа составлена на основании Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования специальности 021100 Юриспруденция, утвержденного 27.03.2000 (номер государственной регистрации 260гум/сп).

1. Цели и задачи дисциплины, ее место в учебном процессе, требования к уровню освоения содержания дисциплины

1.1. Цели и задачи изучения дисциплины

Цель дисциплины – системное изучение правовой регламентации отношений, возникающих по поводу жилого помещения и направленных на удовлетворение жилищных потребностей граждан, а также формирование у студентов знаний и умений, позволяющих моделировать и разрешать спорные ситуации, возникающие при применении законодательства, относящегося к обозначенным сферам жилищного права, анализировать содержание новых нормативных актов.

Задачи дисциплины:

– раскрыть специфику жилищных отношений, сформулировать предмет и метод жилищного права, определить его место в системе отраслей права;

– рассмотреть основные институты жилищного (договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор коммерческого найма, право собственности на жилое помещение и т.д.), прежде всего, в аспекте выявления особенностей, свойственных возникновению (прекращению), осуществлению и защите возникающих в результате жилищных прав;

– усвоить понятийный аппарат жилищного права, систематизировать жилищное законодательство, проанализировать различные способы удовлетворения жилищных потребностей граждан, включая ипотечное жилищное кредитование, договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов, а также специфику приобретения жилья с использованием социальных выплат.

1.2. Требования к уровню подготовки студента, завершившего изучение данной дисциплины

Студенты, завершившие изучение данной дисциплины, должны: *иметь представление:*

– об основных теоретических подходах (научных дискуссиях) относительно места жилищного права в системе отраслей права, о соотношении жилищного и гражданского законодательства при регулировании жилищных отношений;

– об основных направлениях дальнейшего совершенствования гражданского и жилищного законодательства;

знать:

– базовую терминологию и основные понятия;

– положения ЖК РФ, ГК РФ и других нормативных актов в указанных сферах;

– разъяснения высших судебных инстанций в данной области;

уметь:

– продемонстрировать связь институтов жилищного и гражданского права, связь жилищного права с другими отраслями права;

– юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства;

– решать задачи по дисциплине;

– составлять документы, связанные с осуществлением и защитой прав в изучаемой сфере (договор коммерческого найма, исковые заявления о выселении, об устранении препятствий в осуществлении жилищных прав, и др.).

1.3. Связь с предшествующими дисциплинами

Усвоение курса предполагает наличие знаний по теории права (понятие и классификация правоотношений, субъекты, объекты и содержание правоотношений, структура нормы, система права и система законодательства), конституционному праву (права человека, предметы ведения РФ, судебное устройство), по гражданскому праву (части первой, второй, третьей), по административному праву.

1.4. Связь с последующими дисциплинами

Понятия и правила, введенные в курсе жилищного права, будут использоваться в дисциплинах гражданского, семейного, международного частного права на всех специализациях юридического факультета. Кроме того, отдельные положения будут служить базой для изучения дисциплин специализации «Гражданское право» (в частности, при чтении спецкурса «Залоговое право»).

2. Содержание дисциплины

2.1. Объем дисциплины и виды учебной работы (в часах)

ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ, 9-й семестр – экзамен

Вид учебных занятий	Количество часов
<i>Всего часов аудиторных занятий</i>	36
Лекции	24
Практические занятия (семинары)	12
Лабораторные занятия	-
<i>Всего часов самостоятельной работы</i>	
Подготовка к лекционным и практическим занятиям	
Подготовка к экзамену	
<i>Всего часов по дисциплине</i>	

2.2. Разделы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Раздел дисциплины	Количество часов	
		лекции	практические занятия
1	Понятие жилищного права. Источники жилищного права. Жилищные фонды в РФ: понятие и виды.	2	1
2	Обеспечение граждан жилыми помещениями в фонде социального использования.	2	1
3	Договор социального найма жилого помещения.	4	2
4	Понятие и состав специализированного жилищного фонда. Договор найма специализированного жилого помещения	4	1
5	Договор коммерческого найма жилого помещения.	2	1
6	Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы.	2	2
7	Право собственности на жилое помещение: понятие, основания возникновения, содержание, особенности права собственности на квартиру в многоквартирном доме, правовое положение членов семьи собственника, основания прекращения.	8	4
	<i>Итого</i>	24	12

2.3. Лекционный курс

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ТЕМА 1. Понятие жилищного права. Источники жилищного права.

Конституционное право граждан на жилище, гарантии осуществления этого права. Основные направления жилищной политики в Российской Федерации. Способы удовлетворения жилищных потребностей граждан.

Понятие и принципы жилищного права. Круг отношений, регулируемых жилищным правом. Жилищное законодательство и жилищное право. Соотношение жилищного и гражданского законодательства. Задачи жилищного законодательства.

Источники жилищного права.

ТЕМА 2. Понятие и виды жилищных фондов в РФ. Понятие и виды жилых помещений.

Жилищные фонды РФ: понятие и виды.

Государственный учет жилищных фондов. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищных фондов. Понятие и виды жилых помещений. Основания и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания.

Перевод жилых помещений в нежилые: условия и порядок.

Переустройство и перепланировка жилого помещения.

РАЗДЕЛ II. ДОГОВОРНЫЕ ФОРМЫ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

ТЕМА 3. Основные договоры по пользованию жилыми помещениями: общая характеристика.

Договор найма жилого помещения: понятие и виды. Договор коммерческого найма жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения. Договор найма специализированного жилого помещения.

Договор аренды жилого помещения. Договор безвозмездного пользования жилым помещением. Соглашения о вселении и проживании временных жильцов, членов семьи собственника, бывших членов семьи собственника жилого помещения. Договор поднайма.

ТЕМА 4. Обеспечение граждан жилыми помещениями в фонде социального использования.

Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях. Правила учета малоимущих и иных указанных в законе категорий граждан, нуждающихся в жилых помещениях и предоставления жилых помещений. Понятие нуждаемости в жилых помещениях. Понятие и критерии отнесения граждан к числу малоимущих. Отдельные категории граждан, имеющие права на предоставление жилых помещений из фонда социального использования. Порядок принятия на учет. Документы, необходимые для принятия на учет. Решение о принятии на учет.

Сохранение права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Основания к снятию с учета. Контроль за состоянием учета.

Внеочередное предоставление жилых помещений.

Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым по договорам социального найма. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений.

Нормы площади в жилищном законодательстве.

Заселение жилых помещений, освободившихся в коммунальных квартирах.

ТЕМА 5. Договор социального найма жилого помещения.

Понятие договора социального найма жилого помещения. Порядок заключения и форма договора социального найма. Стороны договора. Предмет договора. Основные права и обязанности сторон договора.

Понятие членов семьи нанимателя жилого помещения, жилищные права и обязанности членов семьи.

Вселение нанимателем других лиц в занимаемое жилое помещение.

Правовое значение регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Обмен жилыми помещениями. Предмет обмена. Круг лиц, имеющих право требовать обмена. Порядок оформления обмена. Условия, при которых обмен не допускается. Признание обмена недействительным. Принудительный обмен.

Временные жильцы. Поднаем жилого помещения.

Предоставление гражданам жилых помещений в связи с капитальным ремонтом дома.

Изменение договора социального найма жилого помещения.

Прекращение договора социального найма жилого помещения. Соотношение понятий: прекращение договора, расторжение договора и выселение.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя, в том числе в связи с выездом на другое постоянное место жительства.

Понятие и виды выселения.

Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения: основания и порядок выселения, требования, предъявляемые к предоставляемому помещению.

Выселение с предоставлением другого не обязательно благоустроенного жилого помещения: основания и порядок выселения, требования, предъявляемые к предоставляемому помещению.

Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения: основания и порядок выселения.

ТЕМА 6. Понятие и состав специализированного жилищного фонда. Договор найма специализированного жилого помещения.

Понятие и состав специализированного жилищного фонда. Порядок включения жилых помещений в число специализированных. Понятие и назначение служебных жилых помещений. Круг лиц, имеющих право на предоставление служебных жилых помещений. Понятие и признаки общежитий. Маневренный жилищный фонд. Порядок предоставления специализированного жилого помещения и пользования им.

Договор найма специализированного жилого помещения.

Выселение из специализированных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Случаи выселения с предоставлением другого жилого помещения.

ТЕМА 7. Договор коммерческого найма жилого помещения.

Понятие договора коммерческого найма жилого помещения. Особенности правового регулирования. Субъекты и форма договора коммерческого найма жилого помещения.

Предмет договора коммерческого найма жилого помещения. Срок договора коммерческого найма жилого помещения. Преимущественное право заключения договора на новый срок.

Особенности оплаты по договору коммерческого найма жилого помещения.

Права и обязанности сторон договора. Правовое положение лиц, постоянно проживающих с нанимателем.

Основания и последствия расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

РАЗДЕЛ III. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КООПЕРАТИВЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

ТЕМА 8. Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы

Понятие потребительского кооператива. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы как вид потребительского кооператива. Правовое регулирование жилищной кооперации. Особенности жилищных накопительных кооперативов.

Порядок создания и деятельности ЖК, ЖСК, ЖНК. Условия приема в члены ЖК, ЖСК, ЖНК. Основания возникновения права пользования жилым помещением в ЖК, ЖСК, ЖНК.

Правовой режим квартир в ЖК, ЖСК, ЖНК до момента полной выплаты членом кооператива паевого взноса. Права и обязанности членов кооператива. Правовое положение членов и бывших членов семьи члена кооператива. Прекращение членства в ЖК, ЖСК, ЖНК.

Правовой режим квартир в ЖК, ЖСК, ЖНК после полной выплаты членом кооператива паевого взноса.

РАЗДЕЛ IV. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ТЕМА 9. Понятие, правовое регулирование и особенности права собственности на жилое помещение.

Понятие права собственности на жилое помещение. Правовое регулирование права собственности на жилое помещение. Содержание права собственности на жилое помещение. Иные вещные права на жилое помещение. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника. Право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением.

Особенности правового режима жилых помещений, находящихся в общей долевой собственности. Раздел и выдел жилого помещения.

ТЕМА 10. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.

Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение. Возмездные и безвозмездные основания.

Строительство жилого дома как основание возникновения права собственности.

Особенности заключения и исполнения договора купли-продажи жилого помещения. Правовая природа сумм, передаваемых покупателем в уплату покупной цены при заключении договора купли-продажи жилого помещения.

Договор участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов: понятие, правовая природа, субъекты, содержание, права, обязанности и ответственность сторон.

Приобретение жилых помещений с использованием социальных выплат.

Кредитование жилищного строительства и приобретения жилых помещений. Особенности ипотеки жилых помещений.

Приватизация жилых помещений как способ формирования рынка жилья. Правовое регулирование приватизации жилых помещений. Понятие, принципы, субъекты и порядок приватизации жилых помещений. Договор передачи жилого помещения в порядке приватизации. Особенности приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах. Защита прав несовершеннолетних при приватизации жилых помещений.

ТЕМА 11. Особенности права собственности на квартиру в многоквартирном доме.

Особенности правового режима квартир в многоквартирных домах. Общее имущество многоквартирного дома. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Общее собрание как орган управления многоквартирным домом: порядок созыва, правомочность, компетенция, порядок принятия решений.

Способы управления многоквартирными домами. Непосредственное управление собственниками помещений. Договор управления многоквартирным домом. ТСЖ: особенности создания, органы управления и их компетенция, права и обязанности ТСЖ и членов ТСЖ.

ТЕМА 12. Прекращение права собственности на жилое помещение.

Общая характеристика оснований прекращения права собственности на жилое помещение. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Снос аварийного многоквартирного дома. Иные основания прекращения права собственности на жилое помещение.

2.4. Практические (семинарские) занятия

№ п/п	№ темы	Количество часов	Тема практического занятия
1	1-4	2	Понятие и сточки жилищного права. Жилищные фонды. Жилые помещения. Обеспечение жилыми помещениями граждан из фонда социального использования
2	5	2	Договор социального найма
3	6,7	2	Специализированный жилищный фонд. Договор найма специализированного жилого помещения. Договор коммерческого найма жилого помещения
4	8	2	Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы
5	9-12	4	Право собственности и иные вещные права на жилое помещение

2.5. *Лабораторный практикум* – не предусмотрен.

3. Организация текущего и промежуточного контроля знаний

3.1. *Контрольные работы* – не предусмотрены.

3.2. Комплекты тестовых заданий

Комплект тестовых заданий для оценивания знаний студентов, полученных ранее и необходимых для усвоения курса. Тестирование проводится на 1 неделе занятий.

Комплект тестовых заданий по темам курса. Тестирование проводится на 3 (по темам 1-5), 6 (по темам 6-8) практических занятиях.

3.3. Самостоятельная работа

3.3.1. *Поддержка самостоятельной работы (сборники тестов, задач, упражнений и др.):*

Жилищное право: планы семинарских занятий для студентов специальности 021100 «Юриспруденция» / сост. В.Д. Рузанова, Ю.С. Поваров, Е.С. Крюкова, О.В. Пустошкин. Самара: Изд-во «Универс-групп», 2005. (*Задания для самостоятельной работы*).

Е.С. Крюкова Понятие и виды жилищных прав: учебное пособие. Самара: Изд-во «Самарский ун-т», 2006.

Гражданское право: практикум. Часть 2 / под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. М., 1996. (*Задания для самостоятельной работы*).

Корнеева И.А. Жилищное право РФ: учебное пособие. 2-изд., перераб. и доп., М.: Юрист, 2006. (*Задания для самостоятельной работы*).

Корнеева И.Л. Практикум по гражданскому праву. Часть третья. М.: Юрист, 2000. (*Задания для самостоятельной работы*).

Корнеева И.Л. Гражданское право. Тесты для обучения и контроля: учебное пособие. М.: Юрист, 2001. (*Задания для самостоятельной работы*).

3.3.2. *Тематика рефератов* – написание рефератов по курсу не предусмотрено.

3.4. Курсовая работа не предусмотрена

Итоговый контроль проводится в виде экзамена в 9 семестре. Экзаменационная оценка ставится на основании устного ответа по экзаменационному билету.

4. Технические средства обучения и контроля, использование ЭВМ – не используются.

5. Активные методы обучения (деловые игры, научные проекты):

Решение задач исследовательского характера на практических занятиях.

6. Материальное обеспечение дисциплины – нет.

7. Литература

7.1. Основная (одновременно изучают дисциплину 350 человек).

Гражданское право: учебник для вузов / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби; Проспект, 2008. В 3 т. Т.2. (*гриф Минобразования; 100 экземпляров*).

Гражданское право: учебник для вузов / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби; Проспект, 2008. В 3 т. Т.3. (*гриф Минобразования; 200 экземпляров*).

Гражданское право / под ред. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2005. В 4 т. Т.2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. (*гриф Минобразования; 200 экземпляров*).

Гражданское право. В 2 т.: Том 2. Полутом 1: учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 2003. (*гриф Минобразования; 105 экземпляров*)

Жилищное право: учебник для вузов / под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексия. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2009. (*гриф Минобразования; 100 экземпляров*)

Корнеева И.А. Жилищное право РФ: учебное пособие. 2-изд., прераб. и доп., М.: Юристь, 2006. (*100 экземпляров*)

Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005 (*100 экземпляров*)

Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Юрайт-Издат, 2005. (*100 экземпляров*)

7.2. Дополнительная

Богданов Е.В. Право на жилище. Мн.: Университетское, 1990.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. М.: Статут, 2003.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). М.: Статут, 2003.

Карпухин Д.В. Аналогия закона в жилищных правоотношениях // Жилищное право. 2010. № 10.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: комментарии и разъяснения / под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. О.А. Городова. М.: Проспект, 2010.

Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. № 1.

Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. 2004. № 4.

Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2.

Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984.

Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 2003.

Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3.

Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3.

Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право. 1995. № 6.

Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право. 1998. № 6.

Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 3.

Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. 2001. № 3.

Тихомиров Ю.А. Договор как регулятор общественных отношений // Правоведение. 1990. № 3.

Тихомиров М.Ю. Жилищные кооперативы (по новому ЖК РФ). М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2005.

Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку // Российская юстиция. 2003. № 5.

Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

Цыганова Л.Ю. К вопросу о бесхозяйственном обращении с жильем // Жилищное право. 2010. № 10.

Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. 1998. № 7.

Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений: проблемные вопросы, дискуссионные положения // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина. М.: Статут, 2003.

Щенникова Л. В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. № 4.

7.3. Учебно-методические материалы по дисциплине

Жилищное право: планы практических занятий для студентов специальности 021100 «Юриспруденция» / сост. В.Д. Рузанова, Ю.С. Поваров, Е.С. Крюкова, О.В. Пустошкин. Самара: Изд-во «Универс-групп», 2005. (450 экземпляров)

Жилищное право: программа курса / сост. В.Д. Рузанова, Ю.С. Поваров, Е.С.Крюкова. Самара: Изд-во «Самарский ун-т», 2005. (500 экземпляров)

Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав: учебное пособие. Самара: Изд-во «Самарский ун-т», 2006. (1000 экземпляров)

II. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОМУ КОНТРОЛЮ

Качество и глубина приобретенных знаний фиксируется посредством осуществления промежуточного контроля в форме сдачи экзамена в конце семестра. Экзаменационная оценка ставится на основании устного ответа по экзаменационному билету. Допуск к экзамену предполагает успешное выполнение заданий в ходе семинарских занятий (в том числе решение ситуационных задач), а также прохождение тестирования.

Программа экзамена в целом совпадает с программой курса. Важно, чтобы билет включал вопросы, относящиеся к различным разделам жилищного права (проблематика, подлежащая освещению студентом по поставленным в билете вопросам, не должна носить аналогичного, сходного характера). Хотя бы один из вопросов билета должен носить отчетливо выраженную теоретическую значимость, и один – иметь прикладное (практическое) значение.

Примерные вопросы к экзамену и образец экзаменационного билета приводятся далее.

Примерные вопросы к экзамену:

1. Конституционное право граждан на жилище: понятие и содержание.
2. Понятие и принципы жилищного права. Место жилищного права в системе отраслей права.
3. Жилищное законодательство. Соотношение жилищного и гражданского законодательства. Жилищное законодательство Самарской области.
4. Роль ГК РФ в регулировании жилищных отношений. Жилищный кодекс РФ, его структура.
5. Понятие и виды жилищных фондов.
6. Государственный учет жилищного фонда.
7. Понятие и виды жилого помещения.
8. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
9. Условия и порядок перевода жилых помещений в нежилые.
10. Юридические факты, порождающие право пользования жилым помещением.
11. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Аренда жилых помещений.
12. Условия и порядок предоставления гражданам жилых помещений из фонда социального использования.
13. Понятие и критерии нуждаемости граждан в жилых помещениях.
14. Порядок и основания признания граждан малоимущими.
15. Отдельные категории граждан, нуждающиеся в жилых помещениях, имеющие право на предоставление жилых помещений по договору социального найма из жилищного фонда РФ и жилищного фонда субъектов РФ.
16. Сохранение права стоять на учете в качестве малоимущих или иных указанных в законе категорий граждан, нуждающихся в жилых помещениях.

17. Основания к снятию с учета граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений по договору социального найма. Контроль за состоянием учета.
18. Внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма.
19. Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым по договору социального найма.
20. Порядок предоставления жилых помещений из фонда социального использования.
21. Заселение жилых помещений, освободившихся в коммунальных квартирах.
22. Договор найма жилого помещения в фонде социального использования. Понятие, порядок заключения, стороны, предмет.
23. Основные права и обязанности сторон по договору социального найма.
24. Понятие и правовое положение членов семьи нанимателя по договору социального найма.
25. Вселение нанимателем по договору социального найма членов семьи в жилое помещение.
26. Регистрация граждан по месту жительства или по месту пребывания и ее правовое значение.
27. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Субсидии и компенсации при оплате жилья и коммунальных услуг.
28. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами в фонде социального использования.
29. Обмен жилыми помещениями (предмет обмена и круг лиц, имеющих право требовать обмена).
30. Условия, при которых обмен не допускается. Недействительность обмена. Принудительный обмен.
31. Временные жильцы и поднаем жилого помещения.
32. Предоставление жилых помещений в связи с проведением капитального ремонта в фонде социального использования.
33. Изменение договора социального найма.
34. Прекращение договора социального найма. Соотношение понятий «прекращение договора», «расторжение договора», «выселение». Основания и порядок расторжения договора социального найма жилого помещения.
35. Понятие и виды выселения из жилых помещений.
36. Выселение без предоставления другого жилого помещения: основания и порядок.
37. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (основания, порядок и требования к предоставляемому жилому помещению).
38. Выселение с предоставлением другого не обязательно благоустроенного жилого помещения (основания, порядок и требования к предоставляемому жилому помещению).
39. Понятие и состав специализированного жилищного фонда.

40. Маневренный жилищный фонд.
41. Общежития и служебные жилые помещения: понятие, круг лиц, имеющих право на вселение, особенности выселения.
42. Договор найма специализированного жилого помещения.
43. Договор коммерческого найма: понятие, права и обязанности сторон, срок, основания расторжения договора.
44. Правовое положение ЖК, ЖСК, ЖНК.
45. Условия вступления в ЖК, ЖСК, ЖНК, права и обязанности членов кооператива до полной оплаты паевого взноса, исключение из кооператива, выселение.
46. Правовые последствия полной выплаты паевого взноса.
47. Право собственности на жилое помещение: общие положения.
48. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.
49. Особенности договора купли-продажи жилого помещения.
50. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.
51. Приватизация жилых помещений: понятие, принципы, порядок, объекты, не подлежащие приватизации.
52. Особенности права собственности на квартиру в многоквартирном доме.
53. Жилищные права собственника жилого помещения и членов его семьи.
54. Способы управления многоквартирным домом.
55. Прекращение права собственности на жилое помещение. Изъятие жилых помещений в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
56. Правовое положение ТСЖ.
57. Приобретение жилья в кредит и с использованием социальных выплат.
58. Особенности ипотеки жилых помещений.

Образец экзаменационного билета:

Экзаменационный билет № _____
Дисциплина – *Жилищное право*
Факультет – *юридический*

1. Понятие и виды жилищных фондов.
2. Способы управления многоквартирными домами.
3. Задача

Образец задачи:

Смирнов А.А. в принадлежавшей ему на праве собственности двухкомнатной квартире произвел перепланировку, увеличив площадь одной из комнат за счет лоджии. В связи с необходимостью продать квартиру Смирнов А.А. обратился в агентство недвижимости за помощью.

Вы в роли юриста агентства. Возможно ли продать квартиру в перепланированном виде? Каковы последствия самовольной перепланировки (переустройства)? Изменится ли ситуация в случае, если Смирнов А.А. наниматель квартиры по договору социального найма и им принято решение о приватизации занимаемого жилого помещения?

III. СРЕДСТВА ДИАГНОСТИКИ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ

Диагностирование знаний студентов осуществляется, прежде всего, посредством проверки выполненных студентом:

- а) домашних заданий к семинарским занятиям;
- б) тестовых заданий.

Пример домашнего задания:

Домашнее задание к теме № 2

Ситуация № 1

После смерти нанимателя по договору социального найма Попова И.П. Администрация Самарского района г. Самары обратилась в суд с иском о выселении из 2-комнатной квартиры Игиной Е.А. как лица, не имеющего самостоятельного права на эту муниципальную квартиру. Игина Е.А. возражала против иска, указывая, что она в течение 17 лет до смерти Попова жила с ним в этой квартире как фактическая жена, но брак не был зарегистрирован в связи с отсутствием у Попова развода с первой женой, проживающей в другой области. Жильцы соседних квартир, допрошенные судом в качестве свидетелей, подтвердили, что Попов И.П. и Игина Е.А. все эти годы жили одной семьей, вели общее хозяйство, заботились друг о друге.

Составьте текст судебного решения.

Ситуация № 2

Супруги Мишины с сыном проживают в 2-комнатной квартире по договору социального найма. Нанимателем квартиры является Мишин – отец. После женитьбы сына отец дал согласие на вселение жены сына, однако, мать своего согласия не дала. Мишин – сын обратился к адвокату с просьбой дать совет относительно решения вопроса о вселении и регистрации жены (а в случае необходимости – составить соответствующие юридические документы).

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 3

После смерти бывшего мужа Ожеговой И.В. осталась неприватизированная 1-комнатная квартира в фонде социального использования. В квартире был зарегистрирован только Ожегов.

Имеют ли право бывшая жена и двое детей Ожеговых на квартиру? В каком случае?

Ситуация № 4

В 3-комнатной квартире государственного жилищного фонда проживает семья Логиновых, а также проживала бывшая теща Логинова. В 2004г. последняя уехала жить к дочери (т.е. первой жене Логинова) в другой город, в 3-комнатную квартиру, принадлежащую ее дочери на праве собственности, не снявшись с регистрационного учета.

Может ли Логинов И.А. зарегистрировать свою вторую жену в 3-комнатной квартире без согласия бывшей тещи?

Ситуация № 5

В 1991 г. Валуев С.В. был осужден к лишению свободы сроком на три года. В соответствии с решением суда и ст.60 ЖК РСФСР его выписали по месту жительства. Выйдя на свободу в 1999 г., Валуев совершил новое преступление, за что был приговорен к лишению свободы сроком на пять лет. Освободившись в 2004 г., по совету одного из его бывших друзей, слышавшего о признании неконституционным п.8 ч.2 ст.60 ЖК РСФСР, Валуев С.В. обратился в суд с требованием возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд?

Ситуация № 6

Ларин И.П. с женой и 2 детьми проживает в 2-комнатной квартире Самарского р-на г. Самары (площадь – 40 кв. м.). Борзов Г. Н. с женой, 2 детьми и тещей проживает в 2-комнатной квартире Промышленного р-на г. Самары (жилплощадь – 53 кв. м.). Оба жилых помещения находятся в фонде социального использования. При оформлении документов для обмена этих квартир (с целью приближения мест жительства к местам работы нанимателей) зам. главы Администрации Самарского р-на написал на заявлении об обмене резолюцию об отказе в разрешении на обмен по тем мотивам, что в квартиру площадью 40 кв. м. вселятся сразу 5 чел., а это потребует постановки на учет для улучшения жилищных условий.

Правомерен ли такой отказ? Почему?

Ситуация № 7

Бывший муж Рыковой И.П., женившись второй раз, уехал жить и работать в другой город, купил там квартиру, кроме того, получил дом в наследство. В квартире бывшей жены не оформил снятия с регистрационного учета, не платит за жилье и за коммунальные услуги. Рыкова И.П. обратилась к адвокату с вопросом о возможности снятия бывшего мужа с регистрационного учета в связи с вышеприведенными обстоятельствами.

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 8

Носова Н.Т. обратилась в суд с иском к своему сыну Носову Ю.В. с требованием о разделе жилой площади 2-х комнатной квартиры, нанимателем которой она является. Она просила обязать наймодателя заключить отдельный договор жилищного найма с ней на комнату размером 9,4 м², а другую комнату 16 м² отдать сыну. В обосновании иска она указала на сложившийся порядок пользования жилой площадью с момента вселения сына в квартиру, раздельное ведение хозяйства, конфликтное отношение между ними, его отказ произвести обмен квартиры.

Какое решение вынесет суд?

Образец тестового задания:

Тестовое задание к темам 1-5

1. В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится:
 - а) в ведении Российской Федерации
 - б) в ведении субъектов Российской Федерации
 - в) в совместном ведении РФ и субъектов Российской Федерации

2. Жилищный фонд РФ:
 - а) совокупность жилых помещений, находящихся на территории РФ
 - б) один из исполнительных органов власти в жилищной сфере
 - в) земельные участки, на которых находятся жилые дома

3. Виды жилищных фондов по форме собственности:
 - а) частный, государственный, муниципальный
 - б) частный, государственный, муниципальный, общественный
 - в) частный, ведомственный, территориальный

4. Учетная норма (норма нуждаемости) устанавливается:
 - а) федеральными органами исполнительной власти
 - б) органами власти субъектов РФ
 - в) органами местного самоуправления

5. В качестве малоимущих нуждающихся в жилых помещениях граждан можно встать на учет:
 - а) по месту жительства
 - б) по месту работы и по месту жительства
 - в) по месту жительства и по месту работы в государственных и муниципальных юридических лицах, имеющих жилищный фонд

6. Государственный и муниципальный жилищный фонд, предназначенный для предоставления жилых помещений по договору социального найма:
 - а) специализированный
 - б) маневренный
 - в) фонд социального использования

7. Граждане, чьи жилые помещения непригодны для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат, при постановке на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях:
 - а) включаются в список первоочередников
 - б) включаются в список внеочередников
 - в) не имеют льгот при постановке на учет

8. В законе предусмотрена следующая форма договора социального найма:
- а) устная
 - б) простая письменная
 - в) нотариально удостоверенная
9. Обязанность осуществлять текущий ремонт в договоре социального найма лежит на:
- а) нанимателе
 - б) органе местного самоуправления
 - в) наймодателе
10. Договор социального найма заключается:
- а) сроком на 5 лет
 - б) сроком на 10 лет
 - в) без указания срока
11. Члены семьи нанимателя по договору социального найма:
- а) имеют равные права и обязанности с нанимателем жилого помещения
 - б) имеют равные с нанимателем права, но не несут обязанностей по договору социального найма
 - в) не имеют самостоятельных прав и не несут обязанностей по договору социального найма
12. Для вселения поднанимателей нанимателю по договору социального найма необходимо:
- а) согласие всех совместно проживающих в жилом помещении нанимателя и членов его семьи и соблюдение учетной нормы площади на одного человека
 - б) согласие всех совместно проживающих в жилом помещении нанимателя и членов его семьи, соблюдение нормы жилой площади на одного человека и разрешение наймодателя
 - в) разрешение наймодателя
 - г) согласие всех совместно проживающих в жилом помещении нанимателя и членов его семьи, соблюдение учетной нормы площади на одного человека, а в коммунальной квартире – нормы предоставления и разрешение наймодателя
13. Временные жильцы вселяются на срок:
- а) до 6 месяцев
 - б) до 2 месяцев
 - в) бессрочно

14. Договор социального найма может быть расторгнут в одностороннем порядке:
- а) только по желанию нанимателя, с согласия членов семьи
 - б) по требованию наймодателя
 - в) как по инициативе нанимателя с согласия членов семьи, так и по требованию наймодателя в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных в законе
15. Лица, проживающие в маневренном жилищном фонде:
- а) не имеют права на приватизацию жилого помещения
 - б) имеют право на приватизацию занимаемого ими жилого помещения
 - в) имеют право на приватизацию занимаемого ими жилого помещения только с согласия собственника жилищного фонда.

IV. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЮ

Дисциплина «Жилищное право» выступает одним из основных компонентов юридического образования. Данное обстоятельство придает особую значимость качественного преподавания курса. Важнейшая задача преподавателя (прежде всего, лектора) – дать системное представление о жилищном праве, показать взаимосвязь его подотраслей (институтов, норм), обозначить связь с гражданским правом, показать соотношение жилищного и гражданского законодательства. Поэтому, в частности, каждая новая лекция должна сопровождаться ссылками на прежний материал; такой подход обеспечит преемственность в накоплении знаний. При чтении лекций особое внимание также должно быть уделено:

- рассмотрению основных принципов правового регулирования соответствующих областей общественных отношений и главных проявлений данных принципов (поэтому имеет смысл «избавить» лекции от излишней детализации, описания легко «читаемых» нормативных предписаний);

- освещению системы нормативных источников (с их расположением в иерархическом порядке);

- анализу тенденций правоприменительной практики (в том числе региональной).

Большим подспорьем для преподавателя и студента могут стать различного рода схемы и таблицы. В частности, уместным будет схематичное изложение материала касательно структуры платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, составление сравнительных таблиц договоров социального и коммерческого найма жилого помещения, временных жильцов и поднаймателей.

Лекция должна предваряться постановкой проблем, которые станут предметом рассмотрения (здесь возможно использование разнообразных способов повышения эмоциональной и интеллектуальной заинтересованности студентов, например, посредством краткого освещения «громкого» судебного прецедента, но без оценки вынесенного решения), а завершаться подведением преподавателем основных итогов по теме.

Семинарские занятия в основном рекомендуются проводить в традиционной последовательности:

- обозначение темы занятия; указание на основные цели и задачи занятия, актуальность их решения; определение структуры занятия (для этого преподаватель должен четко понимать последовательность и временные рамки отдельных этапов семинара);

- устные опросы студентов по вопросам темы, совместное обсуждение наиболее важных и сложных проблем; параллельно этому проверяется решение домашнего задания (ситуационных задач);

- рефлексивная стадия (подведение итогов семинара); сообщение домашнего задания к следующему семинару.

Весьма полезным будет и использование различного рода интерактивных методик – круглых столов, деловых игр, работы в малых группах и т.п., что, однако, не должно быть самоцелью.

Преподаватель, имея перед собой задачу подготовки специалистов, способных самостоятельно применять положения гражданского и жилищного законодательства, оценивать закономерности судебной практики, должен приветствовать высказывание студентом собственной, оригинальной позиции, критический анализ им нормативной базы и актов судебной власти.

Большое значение в образовательном процессе играет грамотная организация текущего и промежуточного контроля знаний. Тестирование, опросы на семинарах и экзамен должны проходить в доброжелательной атмосфере; при этом студент должен иметь четкое представление о круге вопросов, выносимых на контроль, а также критериях оценки знаний.

V. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СТУДЕНТУ ПО ОСВОЕНИЮ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ И ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

До изучения данной дисциплины Вами уже были пройдены курсы «Гражданское право, части первая, вторая, третья», «Административное право», «Гражданский процесс». Поэтому целесообразен просмотр конспектов Ваших лекций и тетрадей с решениями задач на семинарских занятиях в целях восстановления накопленных знаний; причем такой просмотр должен носить систематический характер. Это тем более актуально, что положения жилищного права во многом базируются на предыдущем понятийном аппарате, используемом в гражданском праве (например, характеристика оснований возникновения жилищных обязательств невозможно без уяснения понятия обязательства и классификаций юридических фактов, анализ жилищных прав предполагает знание различных классификаций имущественных прав: вещных и обязательственных, абсолютных и относительных.

Аудиторная работа студента связана с обязательным посещением лекций и семинарских занятий. Важно учитывать, что успешное усвоение *лекционного материала* связано не только с внимательным слушанием преподавателя, но и последующей детальной проработкой каждой рассмотренной на лекции темы. Не бойтесь общения с преподавателем: во время лекции (с разрешения лектора) и после лекции студентом может быть задан любой вопрос по теме.

При подготовке к экзамену основу, безусловно, могут составить знания, полученные при прохождении *семинарских занятий*, выступающих важнейшей формой обучения и текущего контроля знаний. Семинары по-

могут применить полученные знания в решении практических задач. Методические указания по каждому семинару приведены в разделе VI настоящего УМК.

Самостоятельная работа студентов, прежде всего, сводится к выполнению домашних заданий перед каждым семинарским занятием. Следует помнить, что специфика изучения юридической дисциплины проявляется и в том, что студент должен самостоятельно прочитать и проанализировать соответствующие нормативные и правоприменительные акты. Без них обоснование поставленных в домашнем задании задач невозможно и может привести к неверным выводам (ответам). Особое внимание также должно быть уделено изучению рекомендованной литературы, исследование которой поможет понять сложность и неоднозначность решения многих цивилистических проблем (а следовательно, увидеть направления дальнейшего научного поиска и совершенствования жилищного и гражданского законодательства). Обновление законодательства, развитие судебной практики и научной мысли требует постоянного обращения к актуальным публикациям в юридических журналах, среди которых можно выделить «Государство и право», «Хозяйство и право», «Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ», «Бюллетень Верховного Суда РФ», «Журнал российского права», «Право и экономика», «Законодательство и экономика», «Юрист», «Закон», «Законы России», «Жилищное право», «Нотариус». Целесообразно использование и электронных информационно-справочных правовых систем «Гарант», «КонсультантПлюс», «Кодекс», «Референт», «Эталон», «АРМ-юрист» и др.

VI. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К СЕМИНАРСКИМ ЗАНЯТИЯМ

Настоящий раздел УМК содержит материалы (указания) для семинарских занятий по курсу «Жилищное право». Его целью является оказание помощи студентам в изучении основных вопросов курса, в поиске литературных источников, нормативных и правоприменительных актов, необходимых для выполнения практических заданий и решения ситуационных задач.

Материалы по каждой теме семинарского занятия располагаются в следующей последовательности:

1) прежде всего, дается примерный, достаточно подробный *план изучения темы*;

2) далее указываются *нормативные акты*, изучение которых необходимо для уяснения содержания темы и решения ситуационных задач. При подготовке к практическим занятиям следует убедиться, не внесены ли в них изменения и дополнения; не исключена и возможность принятия совершенно новых нормативных актов.

Большое значение для правильного понимания и применения норм гражданского права имеют материалы судебной практики, в связи с чем каждая тема содержит примерный перечень *актов судебной власти* (актов Конституционного Суда РФ и постановлений Пленумов высших судебных инстанций);

3) затем приводится дополнительная *литература*, рекомендуемая для подготовки к практическим занятиям. Учитывайте, что некоторые содержащиеся в литературных источниках положения могут устареть, тем более, что жилищное и гражданское законодательство за последнее время претерпело серьезные изменения;

4) в заключение по всем темам даются ситуационные задачи. Именно их решением должна завершаться подготовка к практическим занятиям.

Решение задачи представляется в письменном виде и проверяется преподавателем, ведущим практические занятия. Все содержащиеся в решении выводы должны носить развернутый характер и быть обоснованы ссылками на конкретные правовые нормы.

Будьте внимательны и усердны при подготовке к семинарским занятиям, и тогда результат не заставит себя ждать.

Тема № 1: Понятие жилищного права. Жилищные фонды. Обеспечение граждан жилыми помещениями в фонде социального использования. (2ч)

1. Жилищное право и жилищное законодательство: понятие, соотношение, содержание. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.

2. Понятие и виды жилищных фондов.

3. Понятие и виды жилых помещений.

4. Перевод, переустройство и перепланировка жилых помещений.

5. Обеспечение граждан жилыми помещениями в фонде социального использования:

5.1. условия и порядок постановки на учет;

5.2. понятие нуждаемости в жилых помещениях;

5.3. условия и порядок признания граждан малоимущими;

5.4. внеочередное предоставление жилых помещений;

5.5. объективные и субъективные требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым по договору социального найма;

5.6. нормы и нормативы в жилищном законодательстве;

5.7. основания к снятию с учета;

5.8. порядок предоставления жилых помещений.

Нормативные и правоприменительные акты:

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14

- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.

- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. N 49 ст. 4552

- Закон РФ "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ" от 25.06.1993. № 5242-1 // Ведомостях Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 32, ст.1227

- Закон Самарской области «О жилище» от 5.07.2005. № 139-ГД // Волжская коммуна. 2005. 7 июля. N 124

- Закон Самарской области «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области» от 11.07.2006 № 87-ГД // Волжская Коммуна. 2006. 15 июля. № 127.

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» от 16.06.2006 № 378 // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу и реконструкции» от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. 2006. N 6 ст. 702.

- Постановление Правительства «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. 2005. № 22. ст. 2126

- Приказ Минрегиона «Об утверждении методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» от 25.02.2005 № 17 // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (часть II), 2005. N 7 (часть II), август 2005. N 8 (часть II)

- Приказ Минрегиона «Об утверждении методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» от 25.02.2005 № 18 // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. N 6 (часть II)

- Постановление Правительства Самарской области «Об утверждении порядка обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан» от 21.06.2006 № 77 // Волжская Коммуна. 2006. 1 июля. N 117.

Литература:

Богданов Е.В. Право на жилище. Мн.: Университетское, 1990.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2010.

Костарная Э.В. Результаты мониторинга нормотворчества субъектов РФ по вопросам жилищного законодательства, в том числе обеспечения граждан жильем // Юстиция. 2006. № 4.

Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005

Литовкин В.Н. Дефектная ведомость жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. 2006. № 4.

Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. №1.

Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. 2004. № 4.

Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. №2.

Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. Душанбе 1984.

Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. 2001. № 3.

Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. № 8.

Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений: проблемные вопросы, дискуссионные положения // Актуальные проблемы жилищного права: сборник памяти П.И. Седугина. М.: Статут, 2003.

Шорин А.В. Новый порядок и условия переустройства и перепланировки жилых помещений // Право в Вооруженных силах. 2005. № 11.

Ситуация №1

К каким видам жилищных фондов относятся жилые помещения, находящиеся:

- а) на праве хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия;
- б) на балансе областной общественной организации ветеранов войны;
- в) на праве оперативного управления федерального казенного предприятия?

Ситуация № 2

В квартире Леоновых, расположенной на 1 этаже, два раза жильцы делали ремонт, два раза – ЖЭУ (один раз – с выселением) из-за крысиного клеща. В настоящее время вновь появились клещи, в связи с этим дети постоянно болеют, из-под пола идет неприятный запах.

Какие жилищные права имеют Леоновы и каким образом они могут их защитить?

Ситуация № 3

Вправе ли органы местного самоуправления на основании акта жилищной комиссии, установившей, что очередник на получение жилья по месту регистрации не живет и практически жильем обеспечен, предоставить следующему, действительно нуждающемуся очереднику?

Ситуация № 4

Смирнов И.А. встал на учет в качестве нуждающихся 12.03.1999г. в связи с тем, что он проживал вместе со своей семьей из 5 человек в двух комнатах (12 м и 15 м жилой площади) коммунальной квартиры и имел обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи менее действовавшей на тот момент учетной нормы.

Сохраняет ли семья Смирновых право стоять на учете в связи со вступлением в силу нового ЖК РФ?

Ситуация № 5

Проживающий в общежитии Гаврилов Н.И. стоял на учете в качестве нуждающегося в течение 5 лет, 3.03.2004 умерла его бабушка, оставив завещание, согласно которому Гаврилову Н.И. переходила принадлежавшая ей на праве собственности 1-комнатная квартира.

Сохраняет ли Гаврилов Н.И. право стоять на учете?

Ситуация № 6

С 12.11.03 в списке первоочередников в администрации Кировского района г. Самары под № 3 числится Смирнов П.В. в связи с тем, что им была представлена в отдел по учету и распределению жилья наряду с иными необходимыми документами справка из органов здравоохранения о невозможности совместного проживания с ним в квартире семьи его дочери Моисеевой Н.И. из-за наличия у него тяжелого хронического заболевания. В связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ Моисеев Н.И. имеет право не внеочередное предоставления жилья. В этой связи он обратился за консультацией к юристу с вопросом о возможном изменении очередности.

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 7

Аванов А.А. в принадлежавшей ему на праве собственности двухкомнатной квартире произвел перепланировку, увеличив площадь одной из комнат за счет лоджии. В связи с необходимостью продать квартиру Аванов А.А. обратился в агентство недвижимости за помощью.

Возможно ли продать квартиру в перепланированном виде? Изменится ли ситуация в случае, если Аванов А.А. наниматель по договору социального найма и им принято решение о приватизации занимаемого жилого помещения?

Ситуация № 8

Трехкомнатная квартира площадью 73 кв. м, находящаяся на первом этаже трехэтажного многоквартирного дома была приобретена Юсановым П.Р. с целью размещения в ней аптеки.

Возможно ли осуществить перевод этой квартиры в нежилое помещение?

Ситуация № 9

Гриневиц И.А разместила в принадлежащей ей двухкомнатной квартире адвокатский кабинет. Постоянные посетители мешали проживающим в соседней квартире гражданам, в связи с этим они обратились за консультацией к юристу.

Вы в роли юриста.

Ситуация № 10

В связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ администрация Ботнинского района Волгоградской области перевела всех граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилого помещения в общую очередь исходя из времени их постановки на учет?

Правомерны ли действия Администрации?

Тема № 2: Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор аренды жилого помещения. Особенности договора социального найма жилого помещения.(24)

1. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор аренды жилого помещения.
2. Иные договорные формы пользования жилыми помещениями.
- 3.Общая характеристика договора социального найма: порядок заключения, стороны, предмет, основные права и обязанности сторон.
4. Понятие членов семьи нанимателя по договору социального найма, их жилищные права и обязанности.
5. Вселение нанимателем других лиц в занимаемое жилое помещение в фонде социального использования.
6. Регистрация граждан и ее правовое значение.
7. Плата за жилое помещение и плата за коммунальные услуги.
8. Особенности заселения коммунальных квартир.
9. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующим гражданином. Порядок признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением.
10. Обмен жилыми помещениями. Виды обмена.
11. Предоставление гражданам жилых помещений в связи с проведением капитального ремонта дома.
12. Временные жильцы. Поднаем жилого помещения.
13. Изменение договора социального найма.
14. Прекращение договора социального найма. Соотношение понятий расторжение договора и выселение. Виды и последствия выселения из жилых помещений.

Нормативные и правоприменительные акты

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. N 49 ст. 4552
- Закон РФ "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ" от 25.06.1993. № 5242-1 // Ведомостях Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 32, ст.1227
- Постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 № 307 // СЗ РФ. 2006. N 23 ст. 2501.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23.05.2006 № 306 // СЗ РФ. 2006. № 22 ст. 2338.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. N 5 ст. 546.
- Постановление Правительства «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. 2005. № 22. ст. 2126.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» от 17.07.1995. № 713 // СЗ РФ. 1995. № 30 ст. 2939.
- Постановление Конституционного Суда РФ № 3 «По делу о проверке конституционности частей 1 и 2 ст.54 ЖК РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой» от 25.04.1995. // СЗ РФ. 1995. N 18 ст. 1708.
- Постановление Конституционного Суда РФ № 8-«По делу о проверке конституционности ч.1 и п.8 ч.2 ст.60 ЖК РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Таркановой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Вашука» от 23.06.1995. // СЗ РФ. 1995. № 27 ст. 2622.
- Постановление Конституционного Суда РФ № 2-П «По делу о проверке конституционности правоприменительной практики, связанной с судебным порядком рассмотрения споров о предоставлении жилых помещений, о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений; о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела» от 5.02.1993. // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 1994. № 1.

Литература

Акчурин З.Х. Аренда жилого помещения для военнослужащих: правовые проблемы и пути их реализации // *Право в Вооруженных силах*. 2004. № 1.

Богданов Е.В. *Право на жилище*. Мн.: Университетское, 1990.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. *Договорное право*. Книга вторая: *Договоры о передаче имущества*. 5-й завод. М.: Статут. 2003.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. *Договорное право*. Книга первая: *Общие положения*: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). М.: Статут, 2003.

Грудицына Л.Ю. Особенности пользования гражданами жилыми помещениями // *Адвокат*. 2005. № 10.

Грудицына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // *Адвокат*. 2005. № 11.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. *Жилищные права*. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2010.

Крашенинников П.В. *Жилищное право*. М.: Статут, 2005.

Литовкин В.Н. *Комментарий к Жилищному кодексу РФ*. М.: Проспект, 2005.

Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // *Жилищное право*. 2004. № 4.

Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // *Журнал российского права*. 2003. № 2.

Ойгензихт В.А. *Нетипичные договорные отношения в гражданском праве*. Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984.

Рузанова В.Д. *Расторжение договора найма жилого помещения* // *Жилищное право*. 2005. № 3.

Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. *Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ*. М.: МЦФЭР, 2005.

Ситуация № 1

После смерти нанимателя по договору социального найма Попова И.П. Администрация Самарского района г. Самары обратилась в суд с иском о выселении из 2-комнатной квартиры Игиной Е.А. как лица, не имеющего самостоятельного права на эту муниципальную квартиру. Игина Е.А. возражала против иска, указывая, что она в течение 17 лет до смерти Попова жила с ним в этой квартире как фактическая жена, но брак не был зарегистрирован в связи с отсутствием у Попова развода с первой женой, проживающей в другой области. Жильцы соседних квартир, допрошенные

судом в качестве свидетелей, подтвердили, что Попов И.П. и Игина Е.А. все эти годы жили одной семьей, вели общее хозяйство, заботились друг о друге.

Составьте текст судебного решения.

Ситуация № 2

Супруги Мишины с сыном проживают в 2-комнатной квартире по договору социального найма. Нанимателем квартиры является Мишин – отец. После женитьбы сына отец дал согласие на вселение жены сына, однако, мать своего согласия не дала. Мишин – сын обратился к адвокату с просьбой дать совет относительно решения вопроса о вселении и регистрации жены (а в случае необходимости – составить соответствующие юридические документы).

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 3

После смерти бывшего мужа Ожеговой И. В. осталась неприватизированная 1-комнатная квартира в фонде социального использования. В квартире был зарегистрирован только Ожегов.

Имеют ли право бывшая жена и двое детей Ожеговых на квартиру? В каком случае?

Ситуация № 4

В 3-комнатной квартире государственного жилищного фонда проживает семья Логиновых, а также проживала бывшая теща Логинова. В 2004 г. последняя уехала жить к дочери (т.е. первой жене Логинова) в другой город, в 3-комнатную квартиру, принадлежащую ее дочери на праве собственности, не снявшись с регистрационного учета.

Может ли Логинов И.А. зарегистрировать свою вторую жену в 3-комнатной квартире без согласия бывшей тещи?

Ситуация № 5

В 1991 г. Валуев С.В. был осужден к лишению свободы сроком на три года. В соответствии с решением суда и ст.60 ЖК РСФСР его выписали по месту жительства. Выйдя на свободу в 1999 г., Валуев совершил новое преступление, за что был приговорен к лишению свободы сроком на пять лет. Освободившись в 2004 г., по совету одного из его бывших друзей, слышавшего о признании неконституционным п.8 ч.2 ст.60 ЖК РСФСР, Валуев С.В. обратился в суд с требованием возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд?

Ситуация № 6

Ларин И.П. с женой и 2 детьми проживает в 2-комнатной квартире Самарского р-на г. Самары (площадь – 40 кв. м.). Борзов Г.Н. с женой, 2 детьми и тещей проживает в 2-комнатной квартире Промышленного р-на г. Самары (жилплощадь – 53 кв. м.). Оба жилых дома находятся в фонде социального использования. При оформлении документов для обмена этих квартир (с целью приближения мест жительства к местам работы нанимателей) зам. главы Администрации Самарского р-на написал на заявлении об обмене резолюцию об отказе в разрешении на обмен по тем мотивам, что в квартиру площадью 40 кв. м. вселятся сразу 5 чел., а это потребует постановки на учет для улучшения жилищных условий.

Правомерен ли такой отказ? Почему?

Ситуация № 7

Бывший муж Рыковой И.П., женившись второй раз, уехал жить и работать в другой город, купил там квартиру, кроме того, получил дом в наследство. В квартире бывшей жены не оформил снятия с регистрационного учета, не платит за жилье и за коммунальные услуги. Рыкова И.П. обратилась к адвокату с вопросом о возможности снятия бывшего мужа с регистрационного учета в связи с вышеприведенными обстоятельствами.

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 8

Носова Н.Т. обратилась в суд с иском к своему сыну Носову Ю.В. с требованием о разделе жилой площади 2-х комнатной квартиры, нанимателем которой она является. Она просила обязать наймодателя заключить отдельный договор жилищного найма с ней на комнату размером 9,4 м², а другую комнату 16 м² отдать сыну. В обосновании иска она указала на сложившийся порядок пользования жилой площадью с момента вселения сына в квартиру, раздельное ведение хозяйства, конфликтное отношение между ними, его отказ произвести обмен квартиры.

Какое решение вынесет суд?

Ситуация № 9

Администрация г. Таганрога предъявила иск Соловьевой В.А. о выселении из жилого помещения. По делу установлено следующее: в ноябре 2005 года ответчице, проживающей в доме муниципального жилищного фонда по договору социального найма, было представлено жилое помещение на период капитального ремонта. Ремонт был выполнен. Соловьева В.А. отказалась освободить занимаемую ею временно квартиру. Ответчица иск не признала по тем основаниям, что капитальный ремонт не произведен в том объеме, котором был определен Администрацией г. Таганрога, в

частности, не произведен ремонт кровли, ее квартира находится в непригодном для проживания состоянии.

Какое решение должен вынести суд? Составьте текст судебного решения.

Ситуация № 10

В судебном заседании при рассмотрении иска Скворцовой Т.Н. к Скворцову Г.В. о принудительном обмене жилыми помещениями установлено следующее: стороны состояли в зарегистрированном браке, после расторжения брака отношения стали невыносимыми, ответчик препятствовал осуществлению обмена занимаемой сторонами 2-комнатной квартиры по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде. Суд вынес решение о принудительном обмене 2-комнатной квартиры на 2 квартиры «гостиничного типа» с частичными удобствами.

Ответчик подал кассационную жалобу.

Какие обстоятельства могут послужить основаниями для изменения судебного решения?

Ситуация № 11

Зайцев В.Р. наниматель комнаты 17 кв. м., вступил в зарегистрированный брак с проживающей в той же квартире Фисенко И.К. нанимательницей 2 комнат площадью 30 кв. м. Супруги обратились в ЖЭУ с заявлением об объединении лицевого счетов и открытии общего лицевого счета на имя Зайцевых. Начальник ЖЭУ отказал в просьбе на том основании, что у супругов имеются значительные излишки площади. Зайцевы обратились к адвокату за помощью.

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 12

Администрация района утвердила акт об аварийном состоянии 2-комнатной квартиры, расположенной на первом этаже 5-этажного кирпичного дома. Супругам Ивановым с ребенком Администрация предложила переселиться в 2 комнаты такого же размера, расположенные в 3-комнатной квартире на втором этаже 9-этажного дома со всеми удобствами. От этого предложения Ивановы отказались, требуя предоставить им изолированную квартиру. Тогда отдел по учету и распределению жилья обратился в суд с иском о выселении Ивановых с предоставлением им указанных 2 комнат.

Составьте текст судебного решения.

Ситуация № 13

Захаров часто пьянствовал, неоднократно избивал жену, сквернословил, мешал соседям отдыхать в вечернее время. За это он трижды привле-

кался к административной ответственности. Жена Захарова обратилась в суд с иском о выселении мужа из жилого помещения за невозможностью совместного проживания.

Имеются ли законные основания для удовлетворения иска?

Ситуация № 14

Супруги Усовы с 2 детьми дошкольного возраста живут в 2-комнатной квартире. Торопясь утром отвести детей в д/сад, чтобы не опоздать на работу, Усова забыла выключить электрический утюг. Возникший пожар потушили пожарники, вызванные жильцами другой квартиры. Начальник ЖЭУ потребовал от Усовых впредь более внимательно обращаться с электроприборами и незамедлительно отремонтировать поврежденную пожаром квартиру. Усовы ремонт провели. В дальнейшем во время стирки белья Усова не уследила за 5-летним сыном, который на кухне баловался спичками. Снова начался пожар, который Усовы потушили своими силами и средствами. Но от пожара сильно пострадала часть пола на кухне и закоптились стены и потолок. Начальник ЖЭУ обратился к юристу Администрации района за разъяснением, следует ли готовить документы для предъявления к Усовым иска о выселении за систематическую порчу квартиры.

Составьте ответ юристу.

Ситуация № 15

Семья Гришиных из 7 человек живет в 2-х комнатах коммунальной квартиры и стоит на очереди как нуждающаяся в улучшении жилищных условий. Две другие комнаты свободны с 2001г., из которых отселена милицией и отделом учета жилья соседка за пьянство и хулиганство в квартире, без снятия с регистрационного учета.

Имеют ли Гришины право занять эти комнаты (квартира и комнаты не приватизированы)? Почему?

Тема № 3: Специализированный жилищный фонд. (1 ч)

1. Понятие и состав специализированного жилищного фонда.
2. Служебные жилые помещения: условия и порядок предоставления.
3. Понятие и признаки общежития. Назначение жилых помещений в общежитиях.
4. Маневренный жилищный фонд.
5. Жилые помещения из фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Жилые помещения для лиц, нуждающихся в социальной защите и социальном обслуживании.

6. Особенности договора найма специализированного жилого помещения.
7. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение из специализированных жилых помещений.

Нормативные и правоприменительные акты

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.
- ФЗ «О статусе военнослужащих» от 27.05.98 № 76-ФЗ // СЗ РФ. 1998. N 22 ст. 2331.
- ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» от 2.08.1995 № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1995. N 32, ст. 3198.
- ФЗ « О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной думы Федерального Собрания РФ» от 8.05.1994 № 3-ФЗ // СЗ РФ. 1994. N 2 ст. 74.
- Закон РФ «О вынужденных переселенцах» от 19.02.1993 № 4530-I // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 12, ст. 427.
- Закон РФ «О беженцах» от 19.02.1993 № 4528-I // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 12, ст. 425.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» от 26.01.2006 № 42 // СЗ РФ. 2006. № 6 ст. 697.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. N 5 ст. 546.
- Постановление Правительства РФ «О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании» от 9.04.2001 № 275 // СЗ РФ. 2001. № 16 ст. 1604.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» от 8.11.2000 № 845 // СЗ РФ. 2000. № 46 ст. 4562.
- Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию сети учреждений социальной помощи для лиц, оказавшихся в экстремальных условиях без определенного места жительства и занятий» от 5.11.1995 № 1105 // СЗ РФ. 1995. № 46, ст. 4454.

Литература

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. М.: Статут. 2003.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). М.: Статут, 2003.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2010.

Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005

Кудашкин А.В. О служебной площади «служивых» людей // Право в Вооруженных силах. 2005. № 4.

Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2.

Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3.

Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование выселение // Жилищное право. 2006. № 1.

Школяренко Е.А. Статус бездомных лиц и лиц без определенного места жительства: необходимо четкое правовое регулирование // Журнал российского права. 2004. № 5.

Ситуация № 1

В ЖЭУ дворником был принят на работу Храпов П.В., в связи с чем ему с женой выдали 10 августа 1995г. на 2-комнатную квартиру ордер с пометкой "служебный". 20 сентября 2005г. Храпов уволился по собственному желанию и поступил грузчиком в магазин "Океан". ЖЭУ предъявил иск о выселении Храпова из служебной квартиры без предоставления другого жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд? Изменится ли решение, если жена Храпова работает уборщицей в том же ЖЭУ?

Ситуация № 2

В марте 2004г. пенсионер по старости Боков поступил на работу в ЖКО и получил место в общежитии. После его увольнения в связи с сокращением численности штата 12.05.2005 ЖКО потребовал освободить место в общежитии. Боков возражал, ссылаясь на то, что пенсионеры по старости могут быть выселены из общежитий только с предоставлением другого жилого помещения. ЖКО предъявил иск о выселении без предоставления дру-

гого жилого помещения. Суд отказал в иске, согласившись с возражениями ответчика. В порядке осуществления надзора за законностью районный прокурор в пределах кассационного срока изучает данное дело.

Какой вывод должен быть сделан прокурором?

Ситуация № 3

Петров С.П., проживавший со своей семьей в 3 комнатах общежития решил одну из принадлежащих ему комнат переоборудовать с сан.узел. Администрация общежития предупредила его о невозможности переоборудования жилого помещения в общежития в нежилое. Петров обратился в юридическую консультацию.

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 4

Крулова Н.В. состоит в трудовых отношениях с Таганрогским металлургическим заводом, ей по совместному решению администрации и профсоюзной организации предоставлена комната № 50 площадью 18 кв. метров. Однако в связи с тем, что комната в момент принятия решения о предоставлении была временно занята другой семьей, Круловой Н.В. было предложено временно занять комнату № 29 той же площади. Однако впоследствии администрация и профсоюзная организация вынесли решение о предоставлении комнаты № 29 Смирнову К.С. с семьей, а Круловой Н.В. по решению администрации и профсоюзной организации предоставлена комната № 36 площадью 16 кв. метров. Крулова Н.В. отказалась переселиться в комнату меньшей площадью, настаивая на вселение в комнату № 50 или № 29.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Ситуация № 5

Сергееву И.А. было отказано в приватизации занимаемого им служебного жилого помещения. Сергеев И.А. решил обжаловать принятое решение в суд ссылаясь на то, что согласно Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» допускается приватизация служебного жилого помещения.

Какое решение вынесет суд?

Ситуация № 6

Семья Ивановых приобрела за счет кредита банка двухкомнатную квартиру площадью 60 кв. м, которая являлась предметом залога в обеспечение возврата кредита. В связи с неисполнением взятых обязательств по кредитному договору Ивановы были выселены в маневренный фонд.

Правомерно ли такое выселение? В течение какого периода времени Ивановы могут проживать в маневренном жилищном фонде?

Ситуация № 7

С 4 апреля 1995 года Григорьев С.С. проживал со своим несовершеннолетним ребенком в служебном жилом помещении. 23 марта 2005 г. в связи с увольнением Григорьева С.С. с занимаемой им должности к нему был предъявлен иск о выселении из занимаемого жилого помещения. Григорьев против предъявленных требований возражал, ссылаясь на то, что он вселился в служебное жилое помещение до вступления в силу ЖК РФ и раньше имел право на предоставление другого жилого помещения.

Какое решение примет суд?

Распространяются ли положения ЖК РФ на ранее возникшие жилищные отношения?

Ситуация № 8

Семья Фокиных проживала в общежитии, ранее принадлежавшем заводу «Строммашина» и 24.08.2000 переданного заводом органам местного самоуправления. В одной из местных газет Фокины прочитали, что по новому Жилищному кодексу к таким общежитиям применяются положения законодательства, регулирующие отношения, возникающие из договора социального найма. В связи с этим Фокин Н.А. обратился в юридическую консультацию с вопросом о возможности приватизации их комнаты в общежитии.

Вы в роли адвоката.

Тема № 4. Договор коммерческого найма жилого помещения. (1 ч)

1. Понятие, предмет и форма договора коммерческого найма жилого помещения. Соотношение с договором социального найма.
2. Субъекты договора коммерческого найма.
3. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма (общая характеристика).
4. Срок договора коммерческого найма.
5. Особенности оплаты по договору коммерческого найма.
6. Правовое положение граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма.
7. Прекращение договора коммерческого найма.

Нормативные и правоприменительные акты

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14

- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. N 5 ст. 546.

Литература

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. М.: Статут, 2003.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). М.: Статут, 2003.

Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ-Юрист. 2005. № 27.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: комментарии и разъяснения / под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2010.

Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005

Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2.

Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. 1998. № 7.

Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7.

Ситуация № 1

Иванова И.П. заключила краткосрочный договор (10 мес.) найма жилого помещения с собственником приватизированной квартиры Мальцевым Г.А., в которую вселилась вместе с супругом и двумя детьми. В связи с истечением срока договора, а также болезнью Ивановой договор был перезаключен на новый срок (11 мес.), нанимателем по которому стал выступать супруг Ивановой, а Иванова И.П. была внесена в список лиц, постоянно проживающих с нанимателем. По истечении срока второго договора наймодатель предложил семье Ивановых освободить помещение, на что

Иванов П.И. возражал, ссылаясь на то, что он имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Иванов обратился в юридическую консультацию.

Вы – в роли юриста.

Ситуация № 2

Королев Г.С. заключил договор коммерческого найма жилого помещения с АО “Стройматериалы”. Затем Королев Г.С. зарегистрировался как индивидуальный предприниматель и занялся изготовлением паркета в занимаемом по договору жилом помещении. В процессе этой деятельности он мешал нормальному проживанию соседей (повышенный шум, запахи лакокрасочных изделий и т.д.). На замечания соседей Королев Г.С. не реагировал.

Сосед Королева – Перегудов И.Н. обратился в суд с иском о выселении Королева Г.С. в связи с тем, что он систематически нарушает права и интересы соседей.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Ситуация № 3

Между Горловым И.П. и Котовым А.Н. был в устной форме заключен договор коммерческого найма сроком на 1,5 года. Стороны договорились о внесении платы ежемесячно.

Через 3 месяца после заключения договора Яшин И.П. потребовал от нанимателя Котова внесения платы за 3 последующих месяца вперед. Котов А.Н. возражал против изменений условий договора и обратился к адвокату.

Вы в роли адвоката.

Ситуация № 4

Соколов К.В. заключил с собственником 1-комнатной квартире жилой площадью 17 кв. метров Уховым С.К. договор коммерческого найма сроком на 2 года. В договоре в качестве постоянно проживающих с нанимателем лиц названа жена Соколова. Через 2 месяца после заключения договора Соколов К.В. вселяет в указанную квартиру в качестве временного жильца свою мать, приехавшую из деревни на 4 месяца, о чем уведомляет наймодателя. Ухов С.В. возражает против увеличения числа жильцов.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Составьте договор коммерческого найма.

Ситуация № 5

Смирнов В.П. заключил договор коммерческого найма 1-комнатной квартиры сроком на 7 месяцев. В связи с командировкой своего брата в район Крайнего Севера он решил проживать с согласия своего брата в его

3-комнатной квартире, а предоставленную по договору коммерческого найма квартиру сдал по договору поднайма семье Анисимовых сроком на 6 месяцев. Наймодатель Демидова В.А. возражала против заключения Смирновым В.П. договора поднайма и обратилась за консультацией к юристу.

Разрешите сложившуюся ситуацию с использованием правовых норм.

Ситуация №6

Горячев П.И. проживал со своей семьей по долгосрочному договору коммерческого найма в трехкомнатной квартире. Через 1,5 года после заключения договора собственник Кожухов В.И. решил сделать в квартире ремонт: заменить сантехнику, застеклить лоджию. Наниматель Горячев П.И. возражал против проведения ремонта так, как в семье маленькие дети и ремонт будет мешать их нормальному проживанию в квартире и предложил произвести ремонт после истечения срока договора.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Ситуация № 7

Семья Анисимовых из 3 человек проживала по договору коммерческого найма в 1-комнатной квартире принадлежащей на праве собственности Семенову В.А. Анисимов Г.М. недалеко от своего места работы нашел новую 1-комнатную квартиру с телефоном по договору коммерческого найма, его жена против переезда возражала, не желая переводить сына в новую школу. Анисимов Г.М., несмотря на возражения жены, сообщил наймодателю Семенову о том, что расторгает договор коммерческого найма. Семенов В.А. нашел других нанимателей на свою 1 комнатную квартиру и попросил Анисимову с ребенком выселиться из помещения. Анисимова возражала против выселения и обратилась к адвокату.

Вы в роли адвоката.

Ситуация № 8

Бурцев С.Н. заключил краткосрочный договор коммерческого найма с собственником 1-комнатной квартиры Кудряшовым К.Р. Стороны договорились о ежемесячной оплате 9000 рублей. По истечении 3 месяцев наймодатель Кудряшов К.Р. заявил Бурцеву С.Н. о необходимости оплаты коммунальных платежей. Бурцев отказался, заявив, что в оплату за жилье уже входят коммунальные платежи. Кудряшов К.Р. обратился в суд с иском о выселении Бурцева из жилого помещения.

Составьте исковое заявление.

Ситуация № 9

Семья Котельниковых, проживающих по договору коммерческого найма, вселила в установленном порядке в занимаемое ими жилое поме-

щение Смирнову И.Г., сестру Котельниковой. Через полгода Котельниковы и Смирнова заключили договор о том, что несут солидарную ответственность по договору коммерческого найма и известили наймодателя Кириянова. Наймодатель не согласился с такими изменениями по договору коммерческого найма и обратился к адвокату за помощью.

Вы в роли адвоката.

Ситуация № 10

После смерти собственника 3-комнатной квартиры Лунева А.Т. единственным наследником по завещанию является его сын Лунев А.А. Лунев А.А. принял наследство, потребовал освободить 3-комнатную квартиру, в которой по договору коммерческого найма проживала семья Кузнецовых. Кузнецовы отказались выселиться, ссылаясь на то, что срок договора еще не истек. Лунев обратился в органы милиции с просьбой о выселении семьи Кузнецовых из указанной квартиры.

Определите есть ли основания выселения и каков порядок выселения?

Ситуация № 11

Рязанцев И.П. заключил договор коммерческого найма сроком на 9 месяцев. По истечению этого срока наймодатель потребовал выселения Рязанцева из квартиры. К этому моменту им были найдены новые наниматели, с которыми уже заключен договор коммерческого найма. Рязанцев И.П. возражал против выселения, ссылаясь на преимущественное право заключения договора на новый срок, предусмотренное в договоре.

Может ли преимущественное право заключения договора на новый срок принадлежать нанимателю по краткосрочному договору коммерческого найма? Назовите последствия нарушения этого права.

Тема № 5. Жилищные, жилищно-строительные кооперативы и жилищные накопительные кооперативы. (2 ч)

1. Понятие и правовое положение ЖК, ЖСК, ЖНК.
2. Учредительные документы и органы управления ЖК, ЖСК, ЖНК.
3. Особенности жилищных накопительных кооперативов.
4. Условия и порядок вступления в ЖК, ЖСК, ЖНК.
5. Права и обязанности членов кооператива на жилое помещение до полной выплаты паевого взноса.
6. Правовые последствия полной выплаты паевого взноса.
7. Прекращение членства в кооперативе.
8. Последствия изъятия жилого помещения у членов кооператива в связи с необходимостью сноса жилого дома.

Нормативные и правоприменительные акты

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. N 49 ст. 4552
- ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004. № 215-ФЗ // СЗ РФ. 2005 г. N 1 (часть I) ст. 41.
- Постановление Правительства РФ «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов» от 28.01.2006 № 46 // СЗ РФ. 2006. N 6 ст. 701.

Литература

- Богданов Е.В. Право на жилище. Мн.: Университетское, 1990.
- Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.
- Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2010.
- Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005
- Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.
- Певницкий С.Г. Приобретение прав на имущество в многоквартирных домах участием в ЖСК // Правовые вопросы строительства. 2006. № 1.
- Поваров Ю.С. Прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативах // Жилищное право. 2006. № 2.
- Тихомиров М.Ю. Жилищные кооперативы (по новому ЖК РФ). М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2005.
- Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

Ситуация № 1

Определите перечень документов, необходимых для государственной регистрации жилищно-строительного кооператива в качестве юридического лица. Оформите решение об организации ЖСК «Жилище» (количество участников собрания – четыре физических лица и одно юридическое лицо (закрытое акционерное общество)).

Ситуация № 2

В Инспекцию ФНС РФ по Промышленному району г. Самары на государственную регистрацию были поданы документы вновь учреждаемого ЖК «Наш дом». Юрист налоговой инспекции выявил следующие, по его мнению, нарушения действующего законодательства о жилищных кооперативах:

- устав кооператива не содержит конкретных положений об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов (в уставе указано, что «ответственность членов кооператива определяется в соответствии с гражданским законодательством»);

- высшим органом управления ЖК «Наш дом» является общее собрание членов кооператива, несмотря на то, что количество членов составляет 63 человека;

- устав не определяет порядок созыва высшего органа управления кооператива, а также порядок деятельности правления;

- персональный состав ревизионной комиссии допускается формировать не из членов кооператива.

Прав ли юрист налоговой инспекции? Правомочен ли регистрирующий орган отказать в государственной регистрации ЖК «Наш дом»?

Ситуация № 3

На общем собрании членов ЖСК «Строитель» от 14 октября 2005 г. было утверждено решение председателя правления о приеме в члены кооператива гражданина Семенова Р.Г. 19 октября 2005 г. состоялось внеочередное общее собрание членов кооператива, на котором было принято решение об увеличении размера вступительных и паевых взносов. Не согласившись с таким решением, Семенов, выплативший вступительный взнос лишь наполовину, обратился в суд с иском о признании решения собрания недействительным. В обоснование своих требований истец, в частности, указал, что собрание было проведено с грубым нарушением его законных имущественных интересов и с нарушением процедуры созыва (о дате и месте собрания он не был извещен).

С какого момента лицо приобретает статус члена кооператива? Определить круг юридически значимых обстоятельств, которые должен установить суд. Подлежит ли удовлетворению иск Семенова?

Ситуация № 4

ЖСК «Волна» был создан 25-тью гражданами в целях строительства 27-квартирного 9-этажного жилого дома. Однако, в процессе строительства была выявлена техническая невозможность возведения 9 этажа, одну из квартир на котором должен был занять член кооператива Гришин А.В. (2 другие квартиры на этом этаже оставались нераспределенными). На общем собрании членов кооператива Гришин А.В. простым большинством голо-

сов был признан «утратившим членство в кооперативе (с возвратом выплаченных взносов)» со ссылкой на п.1 ст.112 ЖК РФ.

Правомерно ли решение общего собрания членов ЖСК «Волна»?

Ситуация № 5

Мансуров Л.В. обратился в суд с иском к Якоревой Р.М. (бывшей жене) о признании права собственности на 0,3 части квартиры в ЖСК «Дельта», о вселении и определении порядка пользования квартирой, сославшись на то, что часть пая за кооперативную квартиру была выплачена в период его брака с Якоревой Р.М., в связи с чем квартира является общей совместной собственностью сторон. Поэтому, как считает истец, ему принадлежит часть квартиры, соответствующая половине части пая, выплаченной в период брака.

Якорева Р.М. предъявила встречные требования о признании за ней права собственности на квартиру и о признании Мансурова Л.В. не приобретшим права на жилую площадь и снятии его с регистрационного учета, указав, что пай выплачен полностью с помощью ее сестры и из личных средств, Мансуров Л.В. деньги за квартиру не вносил, членом кооператива не являлся, в квартире фактически никогда не проживал.

Определить круг юридически значимых обстоятельств, которые должен установить суд. Кто прав в данном споре?

Ситуация № 6

Семья Логановых (муж и жена), проживающая в доме ЖСК «Стройинвест», вселили на время сдачи экзаменов для поступления в Самарский государственный университет дочь дяди Логановой. Узнав об этом, председатель кооператива заявил о незаконности такого вселения (и возможности исключения Логановых из членов кооператива), поскольку: а) правление ЖСК «Стройинвест» не давало согласия на вселение постороннего лица; б) общая площадь квартиры, занимаемой Логановыми, на каждого проживающего составляет менее учетной нормы на 0,05 кв.м.

Каков порядок вселения временных жильцов в жилые помещения в доме жилищно-строительного кооператива? Прав ли председатель правления ЖСК «Стройинвест»? Изменится ли решение, если Логановы полностью выплатили паевой взнос?

Ситуация № 7

ЖСК «Мир» обратился в арбитражный суд Самарской области с иском к ООО «Вартек» о признании недействительным договора от 18 июня 2005 г. по реализации инвестиционного проекта реконструкции чердачного помещения путем возведения мансарды в здании, находящемся на балансе кооператива. Исковые требования были мотивированы тем, что указанный договор был заключен без согласия собственников квартир (членов ЖСК «Мир», вы-

плативших паевые взносы). Отвергая доводы истца, ООО «Вартек» заявило о том, что заключение договора в полном соответствии с уставом ЖСК «Мир» было одобрено решением общего собрания членов кооператива, на котором присутствовало большинство собственников.

Суд вынес решение об отказе в удовлетворении иска. Не согласившись с ним, ЖСК «Мир» подало апелляционную жалобу. Какое решение должен вынести суд апелляционной инстанции?

Ситуация № 8

Член ЖСК «Источник-2» Федорова В.В. умерла в апреле 2005 г. (не выплатив паевой взнос в полном объеме). С заявлением о предоставлении освободившейся квартиры, обратились члены кооператива Зиновьева, нуждающаяся в улучшении жилищных условий, и Дементьев, полагая, что он имеет преимущественное право на получение квартиры. Решением общего собрания членов ЖСК «Источник-2» квартира была предоставлена Зиновьевой для отселения семьи ее сына. Дементьев обратился в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания и признании за ним права на получение квартиры, ссылаясь на то, что проживал единой семьей с престарелой Федоровой, полностью содержал ее, осуществлял необходимую ей помощь, причём пай за квартиру Федорова завещала именно ему. Суд удовлетворил требование Дементьева.

Кто обладает преимущественным правом вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая? Правомерно ли судебное решение? Изменится ли решение задачи, если бы квартира была предоставлена не Зиновьевой, а дочери Федоровой, проживавшей в другом городе?

Ситуация № 9

Гражданин Филозов С.С. был исключен из членов ЖК «Престиж» в связи систематическим нарушением сроков уплаты паевых взносов. По решению общего собрания членов кооператива ему должна была быть выплачена сумма пая не позднее одного месяца со дня принятия данного решения. Не получив денежную сумму по истечении названного срока, Филозов С.С. обратился в суд с иском о взыскании с ЖК «Престиж»:

- причитающейся ему суммы пая;
- процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст.395 ГК РФ;
- убытков (в части, не покрытой процентами за пользование чужими денежными средствами), рассчитанных как разница между рыночной стоимостью аналогичной квартиры и суммой внесенного пая.

Каковы правила возврата паевого взноса исключенному из кооператива члену? Подлежат ли удовлетворению требования Филозова С.С.?

Ситуация № 10

Решением конференции ЖСК «Горизонт» от 16 сентября 2005 г. из членов кооператива был исключен гражданин Алдонин П.И. по причине отсутствия на пяти последних конференциях без объяснения причин своего отсутствия, а также вследствие сдачи внаем жилого помещения без согласия правления. 17 ноября 2005 г. член правления Меркулов обратился к совершеннолетнему сыну Алдонина (Сергею) с требованием освободить занимаемое жилое помещение, на что Сергей отдал Меркулову ключи от квартиры. Родители Сергея, возвратившись вечером домой и узнав от сына обо всем случившемся, потребовали от Меркулова вернуть ключи. Кроме того, они заявили о незаконности выселения, поскольку 23 октября 2005 г. Алдонина (жена) перечислила на расчетный счет кооператива остаток паевого взноса.

Каковы основания и порядок выселения бывшего члена кооператива? Правомерны ли решение конференции ЖСК «Горизонт»?

Тема № 6. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение (4 ч)

1. Понятие, особенности и содержание права собственности на жилое помещение.
2. Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение.
3. Приватизация жилых помещений как способ формирования рынка жилья.
4. Особенности купли-продажи жилого помещения.
5. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.
6. Особенности правового режима квартир в многоквартирных домах.
7. Понятие и способы управления многоквартирным домом.
8. Организация и деятельность товариществ собственников жилья. Правовое положение членов товариществ собственников жилья.
9. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.
10. Приобретение жилья в кредит и с использованием социальных вы плат.
11. Особенности ипотеки жилых помещений.
12. Право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.
13. Прекращение права собственности на жилое помещение. Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу.

Нормативные и правоприменительные акты

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. N 49 ст. 4552
- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1. (часть I). ст. 40.
- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.07.1998 № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 29 ст. 3400.
- ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 30, ст. 3594.
- ФЗ «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 № 76-ФЗ //СЗ РФ. 1998. № 22 ст. 2331
- Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4.07.1991 № 1541-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28, ст. 959.
- Закон Самарской области «О предоставлении работникам органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений Самарской области единовременных субсидий на строительство или приобретение жилых помещений от 11.07.2006 № 88-ГД // Волжская коммуна. – 15.07.2006. - № 127
- Закон Самарской области «Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области» от 29.06.2004 № 96-ГД // Волжская Коммуна. 2004. 7 июля. № 122.
- Постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 № 307 // СЗ РФ. 2006. N 23 ст. 2501.
- Постановление Правительства РФ «О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» от 21.04.2006 № 233 // СЗ РФ. 2006. N 18 ст. 2001.
- Постановление Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 6.02.2006 № 75 // СЗ РФ. 2006. N 7 ст. 786.
- Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 № 28 // СЗ РФ. 2000. N 3. Ст. 278.
- Постановление Конституционного Суда РФ № 6-П «По делу о проверке конституционности положений п.2 ст. 2 ФЗ «О введении в действие

ЖК РФ» и ч.1 ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» // СЗ РФ.- 26.06.2006. - № 26.- Ст. 2876.

- Постановление Конституционного Суда РФ № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений ст.4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 3.11.1998 // СЗ РФ. 1998. № 45 ст. 5603.

- Постановление Конституционного Суда РФ от 24 октября 2000 г. N 13-П "По делу о проверке конституционности положений пункта 13 статьи 39 Закона Российской Федерации "Об образовании", статьи 1 Федерального закона "О сохранении статуса государственных и муниципальных образовательных учреждений и моратории на их приватизацию" и пункта 7 статьи 27 Федерального закона "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" в связи с запросом Майнского районного суда Ульяновской области, а также жалобами граждан Е.Е. Насоновой и Н.П. Ярушиной" // СЗ РФ. 2000 г. N 44 ст. 4399.

Литература

Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2006. № 1.

Богданов Е.В. Право на жилище. Мн.: Университетское, 1990.

Грудицына Л.Ю. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России // Законодательство и экономика. 2005. № 10.

Грудицына Л.Ю. Козлова М.Н. Система обращения взыскания и реализации жилья при неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотеки // Законодательство и экономика. 2006. № 5.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2010.

Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005

Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. №1 .

Литовкин В.Н. Рахмилович В.А., Садиков О.Н. Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 1999. № 2

Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России //Жилищное право. – 2004. - № 4.

Пашов Д.Б. Договоры в сфере ипотечного жилищного кредитования // Право и политика. 2005. № 3.

Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 2003.

Симонов В.Н. Гетман Е.С. Общее имущество в многоквартирном доме (новое законодательство) // Нотариус. 2005. № 3.

Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право 1995 №6

Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право. 1998. № 6.

Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 3.

Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку // Российская юстиция. 2003. № 5.

Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

Щенникова Л. В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. № 4.

Шилохвост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе РФ (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8.

Ситуация № 1

Гражданин Харитонов И.И. приватизировал занимаемую им квартиру в многоквартирном доме. В ЖЭУ им были получены квитанции, в которые были включены платежи на содержание и ремонт жилого помещения, а также на капитальный ремонт жилищного фонда. Харитонов И.И. посчитал, что он, как собственник приватизированного жилого помещения, не обязан вносить указанные платежи. По его мнению, содержание и ремонт принадлежащего ему жилого помещения должны осуществляться на основании гражданско-правовых договоров, заключаемых им с организациями, выполняющими данные работы и оказывающими данные услуги, соответственно, оплата должна производиться на основании гражданско-правовых договоров, а не на основании общих тарифов, предусмотренных для муниципального жилья.

Обоснованна ли позиция Харитонова И.И.?

Ситуация № 2

Никитин А.А. (муж) и Никитина В.Н. (жена) являлись собственниками квартиры в равных долях. После смерти Никитиной В.Н. квартира на праве общей долевой собственности стала принадлежать Никитину А.А. (2/3 долей), Никитину С.А. (1/6 долей) (сын Никитиной В.Н.), Петровой П.А. (1/6 долей) (дочь Никитиной В.Н.).

1999 г. Никитин С.А. вселил в квартиру свою супругу (Никитин Е.И.) и дочь (Никитина Е.С.).

Петрова П.А. обратилась в суд с иском о выселении Никитиной Е.И. и Никитиной Е.С. на том основании, что они были вселены без согласия всех участников долевой собственности, чего требует ст. 247 ГК РФ.

Какое решение должен принять суд?

Ситуация № 3

Сергеев С.В. обратился в суд с иском о выселении Семеновы И.Н. из квартиры, принадлежащей ему на праве собственности, которую он приобрёл на ссуду, полученную по месту работы. В судебном заседании Сергеев С.В. пояснил, что Семенова ранее состояла с ним в гражданском браке, во время которого у них появилась общая дочь, однако в настоящее время семейные отношения они не поддерживают. Семёнова И.Н. зарегистрирована у своих родителей в с. Большая Глушица, где постоянно проживает с дочерью. В настоящее время Семенова И.Н. без ведома Сергеева С.В. вселилась в его квартиру, договора найма или какого-то устного соглашения между ними нет. Сам же Сергеев С.В. нуждается в данной квартире, так как никакого иного жилья не имеет.

Как должен поступить суд?

Ситуация № 4

Собственник квартиры Петров Н.Н. после регистрации брака с Исаевой А.К. зарегистрировал её, а также родившуюся у них дочь Петрову Ж.А. в своей квартире.

Спустя пять лет совместной жизни Петров и Исаева расторгли брак, дочь осталась на воспитании у матери. Исаева с дочерью стали проживать в квартире Петрова, который в связи с невозможностью проживания со своей бывшей женой был вынужден снимать квартиру.

После вступления в повторный брак Петров Н.Н. обратился в суд с иском о выселении Исаевой А.К. и Исаевой Ж.А. из квартиры и снятия их с регистрационного учёта.

Исаева А.К. обратилась с встречными исковыми требованиями о признании за ней и дочерью права пользования спорной квартире.

В судебном заседании Исаева А.К. пояснила, что она не имеет другого жилья и ей негде жить вместе с дочерью, также она сообщила, что производит оплату за коммунальные услуги и телефон.

Суд первой инстанции полностью удовлетворил исковые требования Петрова, во встречных требованиях Исаевой отказал.

Исаева обратилась в кассационную инстанцию. Как должен поступить суд кассационной инстанции?

Ситуация №5

Щеглов К.И. обратился в прокуратуру с просьбой санкционировать его выселение из собственного дома с предоставлением другого благоустроенного помещения в связи с тем, что дом из-за ветхого состояния грозит обвалом.

Составьте мотивированный ответ работника прокуратуры.

Ситуация № 6

Соколов И.К. проживает в доме завода «Строммашина». Ему отказано в приватизации на том основании, что дом находится в ведомственном жилищном фонде. Соколов обратился в юридическую консультацию с вопросом о законности такого отказа.

Вы – в роли адвоката.

Ситуация № 7

Туркин Е.А. подал заявление в Администрацию о приватизации квартиры, в которой он проживает с женой. Ему было отказано в приватизации в связи с тем, что он уже использовал свое право на приватизацию, так как был включен в договор передачи жилого помещения в собственность при приватизации квартиры его родителями, в которой он проживал ранее.

Есть ли основания у Туркина Е.А. для обжалования отказа в приватизации?

Ситуация № 8

Соколова М.Н. являлась нанимателем квартиры в доме, находящемся на балансе фабрики "Красные ткачи". В ноябре 2005г. она умерла. Указывая, что дети Соколовой М.Н. не вывозят из квартиры имущество матери и не сдают ключи от квартиры, фабрика "Красные ткачи" предъявила к ним иск об устранении препятствий в пользовании квартирой. Соколовы иск не признали и предъявили встречный иск, ссылаясь на то, что Соколова подала надлежащим образом оформленное заявление в Администрацию, в котором содержалась просьба о приватизации занимаемой ею квартиры. Получить документы о приватизации она не смогла в связи со смертью.

Составьте текст судебного решения.

Ситуация № 9

Петяев О. Ф. снимал по договору найма в течение 7 лет приватизированную квартиру у Сергеевой В.В. Сергеева умерла, не оставив завещания и не имея наследников. Петяев О.Ф. обратился к юристу с вопросом о возможности стать собственником квартиры, ссылаясь на то, что он уже в течение 7 месяцев после ее смерти продолжает там жить и свое временно и регулярно вносить плату за содержание и ремонт и за коммунальные услуги.

Вы – в роли юриста.

Ситуация № 10

Гуськова Р.Г. приватизировала занимаемое ею жилое помещение без согласия мужа и осуществила впоследствии сделку купли-продажи. Муж Гуськовой обратился в юридическую консультацию с вопросом, о том: может ли жена продать приватизированную на ее имя квартиру?

Вы в роли адвоката.

Составьте необходимые процессуальные документы.

Ситуация № 11

Мансурова Ю.В. обратилась в суд с иском к Центру радиосвязи о признании состоявшейся приватизации комнаты размером 8,9 кв. метров в 2-комнатной коммунальной квартире № 33 дом № 2 по улице Дальней в г. Самаре. В исковом заявлении указала, что ее отец Мансуров В.И. 26.07.94 года оформил и сдал в БТИ документы, необходимые для приватизации комнаты, но из-за отказа соседей по квартире не смог оформить приватизацию и право собственности на комнату, а 18.06.98 года он умер.

В связи с тем, что решением Конституционного Суда РФ от 3.11.98 года положения ст. Закона РФ «О приватизации жилого фонда в РФ» запрещающее приватизацию комнат, признаны неконституционными, истица просила суд признать приватизацию спорной комнаты состоявшейся, и признать за ней как единственной наследницей право собственности на указанную комнату.

Суд вынес следующее решение: «Признать приватизацию комнаты 8,9 кв. метра в коммунальной квартире № 33 дома № 2 по улице Дальней состоявшейся».

Есть ли основания для обжалования судебного решения?

Ситуация № 12

2-комнатная квартира принадлежит на правах собственности Голодовой И.Н., которая дала согласие на временное вселение жены своего сына. Согласие на регистрацию ее в своей квартире Голодова И.Н. не давала. После развода сына Голодовой в их семье сложились неприязненные отношения с бывшей женой.

Голодова И.Н. обратилась в суд с иском о выселении бывшей жены сына для составления искового заявления обратилась к юристу.

Составьте необходимые процессуальные документы.

Ситуация № 13

Супруги Ярцевы состояли в зарегистрированном браке и имели квартиру в муниципальном жилищном фонде. После расторжения брака Ярцева А.Ю. была вынуждена уйти из квартиры, так как отношения между сторонами стали невыносимыми, муж Ярцевой скандалил, неоднократно выгонял ее из дома, отбирал ключи от квартиры. Бывший муж приватизиро-

вал квартиру на свое имя. Ярцева А.Ю. предъявила встречный иск о признании договора передачи квартиры в собственность недействительным.

Составьте названные документы.

Ситуация № 14

Соколов А.М. заключил с ООО «Арго» договор долевого участия в жилищном строительстве, в соответствии с которым он должен был оплатить свою часть долевого участия в строительстве в размере 1 000 000 рублей, а ООО «Арго» обязано было не позднее июля 2005 года передать ему квартиру по акту приема-передачи и передать все необходимые документы для регистрации права собственности Соколова на квартиру. Однако к моменту, когда квартира должна была быть построена ООО «Арго» лишь осуществило закладку фундамента дома, в котором должна быть квартира Соколова.

Какие требования и в каком порядке может предъявить Соколов к ООО «Арго»?

Ситуация № 15

По заключённому Киселевой Ф.В. с ООО «Стройград» договору долевого участия в строительстве она обязана была уплатить стоимость своего участия в течение двух лет с внесением периодических (1 раз в квартал) платежей на расчётный счёт ООО. В течение первого года Киселёва внесла по договору 60 процентов от стоимости квартиры. К этому моменту ООО «Стройград» построил лишь два этажа будущего дома из запланированных шестнадцати. Киселёва направила письмо в адрес ООО с вопросом о том, когда будет окончено строительство дома. ООО ответило, что дом будет сдан с задержкой в 9 месяцев в связи с нехваткой денежных средств для своевременного окончания строительства.

У Киселёвой Ф.В. подошёл срок очередного платежа. Она обратилась за консультацией к адвокату.

Вы на месте адвоката.

Ситуация № 16

Егоров Н.В. заключил с МУП «Управление капитальным строительством» договор долевого участия в строительстве жилого дома, по которому он обязан перечислить средства на счёт МУП за двухкомнатную квартиру, а МУП обязан после окончания строительства выделить Егорову указанную квартиру.

Прокурор обратился в суд с требованием признать данный договор недействительным, так как он прикрывает сделку по купле-продаже квартиры и тем самым нарушает права лиц, которые стоят в очереди на получение квартир из муниципального жилого фонда.

Какое решение должен вынести суд?

Ситуация № 17

Смирнов Ф.В. заключил с ООО «СК «Альфа» договор уступки прав требования из договора долевого участия в строительстве, по которому ООО выступало участником долевого строительства, а ОАО «Спектр» - застройщиком. В счёт оплаты по договору уступки за двухкомнатную квартиру Смирнов передал ООО сумму в размере 1 200 тыс. рублей.

После окончания строительства дома ОАО «Спектр» отказалось подписывать со Смирновым акт приёма-передачи квартиры, мотивируя свой отказ тем, что участник долевого строительства (ООО «СК Альфа») не осуществил необходимых расчётов за указанную квартиру, соответственно, не имел права уступать свои права из договора третьему лицу (Смирнову).

Разрешите создавшуюся ситуацию.

Ситуация № 18

Ловцов Ю.П. заключил договор долевого участия с ООО «Строитель-98», по которому у него возникало право требования в отношении двухкомнатной квартиры в строящемся жилом доме. После того как дом был возведён, а все квартиры были переданы участникам долевого строительства для производства ремонта с тем, чтобы предъявить дом государственной приёмочной комиссии, Ловцов Ю.П. осуществил снос перегородки, разделяющей ванную комнату и туалет и совместил их.

Правильно ли поступил Ловцов.

Какие последствия будут иметь его действия.

Ситуация № 19

ООО «Катрина» (участник долевого строительства) обратилось в суд с требованием к ООО «Домострой» (застройщик) о взыскании с последнего неустойки, связанной с несвоевременной сдачей дома в эксплуатацию. Истец в обоснование своих требований сослался на пункт договора о том, что застройщик отвечает за несвоевременную сдачу дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством. При этом, по мнению истца, действующее законодательство (ст. 28 Закона о защите прав потребителей) предусматривает ответственность застройщика в виде уплаты неустойки в размере 3 процентов за каждый день просрочки от суммы договора.

Какое решение должен принять суд.

Ситуация № 20

Виноградов В.Д., являющийся собственником одной комнаты в трёхкомнатной коммунальной квартире, обратился в банк за получением кредита на потребительские нужды. В качестве обеспечения он готов был передать в залог по договору ипотеки имеющуюся у него в собственности комнату. Однако при подаче документов на регистрацию договора ипотеки

в регистрирующий орган от последнего был получен отказ в регистрации на том основании, что в залог может передаваться вся квартира целиком, а не часть квартиры (комната).

Правомерна ли позиция регистрирующего органа?

Ситуация № 21

Свиридова Н.П. обратилась в банк за получением кредита на приобретение двухкомнатной квартиры. В регистрирующий орган были представлены следующие документы: договор купли-продажи квартиры (между Свиридовой и продавцом квартиры), кредитный договор (между банком и Свиридовой), а также иные документы, связанные с квартирой. Регистрирующий орган отказался регистрировать залог в пользу банка в обеспечение исполнения обязательств Свиридовой Н.П. по кредитному договору, так как ему не был представлен договор об ипотеке жилого помещения (между Свиридовой и банком).

Правомерен ли отказ регистрирующего органа?

Ситуация № 22

Гурьянов Д.О. заложил свою 3-хкомнатную квартиру в обеспечение кредита, полученного им в «Альфа-Банк» на 5 лет. На кредитные средства им была приобретена двухкомнатная квартира, в которой он стал постоянно проживать и встал на регистрационный учёт. Спустя два года после получения кредита он продал трёхкомнатную квартиру Смирновым. Спустя ещё один год в результате полученной болезни он был вынужден уйти с работы и из-за отсутствия средств перестал возвращать основную сумму кредита и выплачивать проценты банку.

Как должен поступить банк?

Ситуация № 23

Маков Е.А. обратился в банк за получением кредита сроком на 10 лет на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в объёме двухкомнатной квартиры. Дом должен быть достроен в течение 6 месяцев. Юрист банка в своём заключении указал, что кредит может быть выдан лишь на 6 месяцев (до момента окончания строительства) и в качестве обеспечения может приниматься залог прав требований Макова к застройщику. На больший срок, по его мнению, выдавать кредит нельзя, так как после постройки дома и получения Маковым Е.А. свидетельства о государственной регистрации права у банка прекратиться залог прав требований и, следовательно, кредит ничем не будет обеспечен.

Правомерны ли доводы юриста банка?

Ситуация № 24

Лучников И.И. обратился в банк за получением ипотечного кредита на покупку двухкомнатной квартиры. Кредит был им получен, а квартира была приобретена и стала находится в залоге у банка.

Желая сделать ремонт в приобретённой квартире, Лучников И.И. обратился в тот же банк за получением потребительского кредита на ремонт, в качестве обеспечения которого он предложил залог принадлежащей ему однокомнатной квартиры. Этот кредит также был им получен, а однокомнатная квартира была заложена по договору об ипотеке.

Спустя 1,5 года Лучников И.И. полностью погасил первый кредит и обратился в банк с просьбой снять ипотеку с двухкомнатной квартиры. Однако банк направил письмо, в котором указывалось, что Лучников И.И. допустил просрочку по возврату второго кредита и ипотека с двухкомнатной квартиры будет снята только тогда, когда он полностью рассчитается с банком и по второму кредиту.

Правомерны ли действия банка?

Ситуация № 25

Исаева А.П. и Костина И.А. заключили договор купли-продажи квартиры, по которому Исаева продала, а Костина купила трехкомнатную квартиру в г. Самаре. Данный договор был нотариально удостоверен и зарегистрирован в учреждении юстиции.

Утверждая, что Костина И.А. не заплатила определенную договором сумму, Исаева А.П. обратилась в суд с иском к ней о расторжении указанного договора купли-продажи, признании права собственности на квартиру за ней и выселении ответчицы с членами семьи из упомянутого жилого помещения.

В суде Костина И.А. в качестве подтверждения исполнения своей обязанности по оплате квартиры представила показания свидетелей, а также выписку из банковского счета о снятии денег в сумме 20 тыс. долларов США накануне исполнения обязательства.

Какое решение должен принять суд?

Публикуется в авторской редакции
Компьютерная верстка, макет Т.В. Кондратьевой

Подписано в печать 12.05.11. Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.
Усл.-печ. л. 3,72; уч.-изд. л. 4,0. Гарнитура Times.

Тираж 100 экз. Заказ №2036

Издательство «Самарский университет», 443011, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.
Тел. 8 (846) 334-54-23

Отпечатано на УОП СамГУ