

**Департамент образования Вологодской области  
бюджетное профессиональное образовательное учреждение  
Вологодской области  
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**  
к практическим работам  
по дисциплине ОП.13. «Жилищное право»  
Специальность 21.02.05 «Земельно-  
имущественные отношения»

2017г.

Рассмотрена на заседании предметной цикловой комиссии общепрофессиональных, специальных дисциплин и дипломного проектирования по специальностям 08.02.05 Строительство и эксплуатации автомобильных дорог и аэродромов, 21.02.04 Землеустройство, 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, 35.02.03 Технология деревообработки и рекомендовано для внутреннего использования.

Протокол № 9 от «30» мая 2017 г.

Данные методические указания предназначены для студентов специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» БПОУ ВО «Вологодский строительный колледж» при выполнении практических работ по дисциплине «Жилищное право»

Объем практических работ по дисциплине составляет **18** часов.

Автор: Боровая Наталия Олеговна, преподаватель

## СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка	4
Правила выполнения практических занятий	6
Критерии оценки выполнения студентом практических заданий	8
Перечень форм практических занятий	9
Методические рекомендации по выполнению практических работ	10
Практическая работа №1	12
Практическая работа №2	15
Практическая работа №3	20
Практическая работа №4	25
Практическая работа №5	30
Общие правила решения задач	36
Литература	41

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Настоящий сборник практических занятий предназначен в качестве методического пособия при проведении практических занятий по программе дисциплины ОП.12. «Жилищное право» для специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Данное методическое указание для студентов по проведению практических занятий является важнейшим дополнением не только для контроля за усвоением вопросов права в профессиональной деятельности, но и для привития студентам навыков применения правовых норм к решению конкретных практических правовых ситуаций в жизни.

Данный сборник практических занятий составлен в соответствии с учебной программой курса и предназначен для студентов средних специальных учебных заведений, ими могут воспользоваться лица, самостоятельно изучающие данную дисциплину.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен

### **Уметь:**

- применять теоретические положения при изучении специальных юридических дисциплин;
- оперировать юридическими понятиями и категориями;
- правильно применять нормы жилищного, гражданского, административного права в рамках данной дисциплины, жилищных правоотношений.

-ориентироваться в источниках жилищного права, правильно применять нормы права, -находить необходимую правовую информацию,

-анализировать и толковать нормы жилищного права,

-юридически правильно квалифицировать жилищно - правовые отношения,

предусмотренные Жилищным кодексом-анализировать судебную и административную практику по жилищным делам.

**Знать:**

-основные понятия и источники жилищного права;

- содержание основных институтов жилищного права.

## **Правила выполнения практических занятий**

Аудиторная практическая работа выполняется по заданию преподавателя, и без его непосредственного участия.

При предъявлении видов заданий на аудиторную практическую работу преподаватель использует дифференцированный подход на индивидуальном уровне к студентам. Практическая работа может осуществляться индивидуально по группам обучающихся в зависимости от цели, объема, конкретной тематики, уровня сложности, уровня умений обучающихся.

Перед выполнением студентом аудиторной практической работы преподаватель проводит инструктаж по выполнению задания, который включает: цель задания, его содержание, сроки выполнения, ориентировочный объем работы, основные требования к результатам работы, критерии оценки. В процессе инструктажа преподаватель предупреждает студентов о возможных типичных ошибках, встречающихся при выполнении задания.

В качестве форм и методов контроля аудиторной практической работы студентов использованы: оценка результатов выполнения проверочных работ, защита реферата, устный опрос, письменная проверка.

С целью получения высоких результатов использованы следующие виды заданий, которые дадут полноценный результат: практическая работа с книгой, журналом, газетой; подготовка сообщений, докладов, рефератов.

При выполнении работ студент должен изучить методические рекомендации по выполнению практической работы; подготовить ответы на контрольные вопросы. Все задания выполняются письменно (или устно), ответы на теоретические вопросы даются

устно (слабоуспевающим студентам можно дать ответить на контрольные вопросы письменно для того, чтобы лучше запомнить теоретический материал).

Изучая теоретическое обоснование, студент должен знать, что основной целью изучения теории является умение применять ее при выполнении письменных заданий.

После выполнения работы студент должен представить отчет о проделанной работе с полученными результатами и устно ее защитить.

При отсутствии студента по неуважительной причине выполняет работу самостоятельно во внеаудиторное время и защищает на консультации

## **КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ВЫПОЛНЕНИЯ СТУДЕНТОМ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

**«5»** - за глубокое и полное овладение содержанием учебного материала, в котором обучающиеся легко ориентируются, за умение связывать теорию с практикой, высказывать и обосновывать свои суждения. Отличная отметка предполагает грамотное, логическое изложение ответа. Не влияют на оценку незначительные неточности и частичная неполнота ответа при условии, что в процессе беседы экзаменатора с экзаменуемым последний самостоятельно делает необходимые уточнения и дополнения.

**«4»** - если обучающийся полно освоил материал, владеет понятийным аппаратом, ориентируется в изученном материале, грамотно излагает ответ, но содержание, форма ответа имеют отдельные недостатки.

**«3»** - если обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений учебного материала, но излагает его неполно, непоследовательно, допускает неточности в определении понятий, не умеет доказательно обосновывать свои суждения.

**«2»** - если обучающийся имеет разрозненные, бессистемные знания, не умеет выделять главное и второстепенное, допускает ошибки в определении понятий, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

**«1»** - за полное незнание и непонимание учебного материала или отказ отвечать

## ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

<b>№</b>	<b>Тема программы</b>	<b>Форма занятия</b>	<b>Кол-во часов</b>
1	Переустройство и перепланировка жилого помещения.	Решение задач и практических ситуаций по вопросам темы	4
2	Права и обязанности собственника жилого помещения и иных, проживающих в нем лиц.	Решение задач и практических ситуаций по вопросам темы	4
3	Предоставление жилых помещений по договору социального найма	Решение задач и практических ситуаций по вопросам темы	4
4	Порядок предоставления и пользования специализированным жилым помещением	Решение задач и практических ситуаций по вопросам темы	4
5	Правовое положение членов товарищества собственников жилья	Решение задач и практических ситуаций по вопросам темы	2
<b>ИТОГО:</b>			<b>18</b>

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

Подготовку к практическим занятиям следует начинать с глубокого усвоения учебной литературы и нормативных актов. Приступая к решению задачи, студент должен хорошо уяснить ее условие и, исходя из уже полученных им знаний в области теории и норм права, установить, какие вопросы вытекают из содержания задачи.

Решение задач должно быть представлено в письменном виде, быть мотивированным и обоснованным теоретически и, если требуется, со ссылкой на конкретную норму права.

Методические указания состоят из пяти практических занятий, соответствующих темам курса правового обеспечения профессиональной деятельности.

Данный сборник может быть использован как для быстрой текущей проверки знаний студентов на семинарских занятиях, так и для проведения специальных контрольных проверок.

Требования к знаниям и умениям при выполнении практических занятий

**БПОУ ВО «ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОЛЛЕДЖ»**

**Журнал практических занятий по дисциплине ( отчеты)  
ОП.12. Жилищное право**

**Группа** \_\_\_\_\_

**Студент** \_\_\_\_\_

**Преподаватель** \_\_\_\_\_

## **Практическая работа №1: Переустройство и перепланировка жилого помещения.**

### **Казус № 1**

Сойков без согласования построил себе балкон на втором этаже девятиэтажного дома. Что такое переустройство и перепланировка жилых помещений?

### **Казус № 2**

Капустин решил поставить в квартиру современную стиральную машину.

Нужно ли согласовывать эту установку?

### **Задача № 1**

О предоставлении безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья обратился: спасатель аварийно-спасательной службы Бугаев.

Определите порядок получения и сумму субсидии.

### **Задача № 2**

О предоставлении безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья в юридическую консультацию обратился Порков, глава молодой семьи, у которой родился месяц назад второй ребёнок.

Определите порядок получения и сумму субсидии.

### **Задача № 3**

О предоставлении субсидии в рамках программы «Свой дом» на строительство дома обратился сорокалетний глава семьи, состоящей из пяти человек.

Определите условия и порядок получения, и сумму субсидии.

### **Задача № 4**

В юридическую консультацию обратился с вопросом о предоставлении безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья:

полковник Иванов, уволенный в отставку, прослуживший 27 лет;

гражданин Соков, лишившийся жилья в результате землетрясения на о.Сахалин;

Определите порядок получения и сумму субсидии.

### **Задача № 5**

Семёнов, проживающий в Москве, и состоящий на учёте в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий с 1988г. в общей очереди, обратился с заявлением о получении субсидии для покупки жилого помещения. Семья состоит из шести человек.

Определите порядок получения и сумму субсидии.

### **Проблема для обсуждения**

Структура жилищного фонда РФ: критерии разграничения на виды.

### **Темы сообщений и докладов**

1. Государственная жилищная политика: динамика целей и задач.
2. Итоги реформирования ЖКХ.

### **Практические задания**

1. Перечислите права на жилые помещения, которые подлежат государственной регистрации, и объясните, почему.
2. Общие и отличительные черты переустройства и перепланировки жилых помещений.
3. Критерии, предъявляемые для вступления в подпрограмму «Молодая семья».
4. Критерии, установленные для вступления в подпрограмму «Свой дом».
5. Каковы цель и задачи ведения государственного регистра?
6. Охарактеризуйте программу «Государственные жилищные сертификаты».

### **Дополнительные вопросы**

1. Являются ли коттедж и дача жилыми помещениями?
2. Какие органы осуществляют учёт и регистрацию жилых помещений.
3. Соотношение понятий «жилище» и «жилое помещение».

4. Можно ли перевести жилое помещение, находящееся на втором этаже, в нежилое?
5. Дайте характеристику жилого помещения как объекта гражданских прав.
6. Какие виды учёта включает в себя государственный учёт жилищного фонда в РФ?
7. Охарактеризуйте подпрограмму «Молодая семья».
8. Каковы основные задачи реформы ЖКХ, провозглашённой в 1997г.?
9. Какова социальная норма площади жилья? Её назначение.
10. Каковы условия признания многоквартирного дома аварийным? Последствия.
11. Переустройством или перепланировкой является оборудование ещё одного балкона?
12. Какова цель второго этапа ГЦП «Жилище»? Её отличие от цели первого этапа.
13. Сколько федеральных жилищных стандартов Вам известно?
14. Каков механизм определения размера трансферта из федерального бюджета, предоставляемого субъекту федерации?
15. Каковы продолжительность и режим ремонта квартиры, проводимого соседями, а также санкции к нарушителям порядка проведения ремонта?
16. Что такое жилищный сертификат и кому он выдаётся?
17. На кого рассчитана программа «Государственные жилищные сертификаты»?
18. Каковы цели и задачи ведения регистра жилых домов, строящихся на территориях субъектов РФ?
19. Какова цель второго этапа ФЦП «Жилище»? Её отличие от цели и задач первого этапа.
20. Чем отличается жилищная облигация от жилищного сертификата?

21. Раскройте механизм предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг
22. Каков порядок возмещение расходов бюджетов субъектов РФ на предоставление гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг?
23. Каковы требования к шуму и освещённости жилых помещений?
24. Перечислите виды учёта, осуществляемые БТИ.
25. Каковы критерии признания жилого помещения непригодным для проживания? Последствия.
26. Кто должен присматривать за жилым помещением осуждённого к лишению свободы?

## **Практическая работа № 2: Права и обязанности собственника жилого помещения и иных, проживающих в нем лиц.**

### **Казус № 1**

Саша Иванов, потеряв обоих родителей, воспитывался у родственников. Квартира, где он жил с родителями, была предоставлена другой семье.

В каком порядке он должен быть обеспечен жилплощадью? Кто имеет право на внеочередное получение жилого помещения?

### **Казус № 2**

У Мартыновой, состоящей на учёте, подошла очередь на улучшение жилищных условий. Её семья состоит из четырёх человек: она, десятилетний сын, страдающий болезнью сердца, муж и мать.

Каким образом должны быть учтены эти обстоятельства при определении размера и количества комнат предоставляемого этой семье жилого помещения?

### **Задача № 1**

Две комнаты в трёхкомнатной квартире занимает семья Зубовых: муж, жена и ребёнок, а одну комнату по отдельному договору найма занимает Ромова. Ромова ухаживала за ребёнком Зубовых, а они содержали её, поскольку она была одинокой и престарелой, а пенсию получала небольшую.

Зубов и Ромова обратились в ДЕЗ с просьбой объединить их лицевые счета, т.к. они фактически составляли одну семью. В ДЕЗе им пояснили, что для того, чтобы заключить один договор вместо двух, им надо обратиться в префектуру и предъявить документ, подтверждающий родственные отношения, а затем будет принято решение и префектура выдаст им один общий ордер на всю квартиру, и уже после этого можно будет объединить финансово-лицевые счета.

Правильное ли разъяснение дал ДЕЗ?

### **Задача № 2**

Семья Куровых проживает в коммунальной квартире в двух смежных комнатах размером 32 кв.м. Состав семьи: супруги Куровы, бывшая жена их погибшего сына и её новый муж. В квартире освободилась комната 17 кв.м. Невестка обратилась к администрации предприятия, которому принадлежит дом, с просьбой предоставить ей с мужем освободившуюся комнату. Но администрация и профком отказались удовлетворить эту просьбу, разъясняя, что, во-первых, для семьи из четырёх человек достаточно двух, хотя и смежных, комнат приличного размера; во-вторых, семья не состоит на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий; в-третьих, ни бывшая невестка, ни её новый муж на предприятии в настоящий момент не работают.

Вправе ли невестка Куровых претендовать на освободившуюся комнату? Куда можно обжаловать отказ администрации?

### **Задача № 3**

Жилищное управление мэрии г. Дмитрова предъявило в суд иск о признании недействительным ордера, выданного Шумейкиной, и о выселении её и всех, проживающих совместно с ней лиц из квартиры без предоставления им другой жилплощади. Иск был обоснован тем, что Шумейкина представила фиктивную справку о составе семьи, чем и ввела в заблуждение жилищные органы при решении вопроса о предоставлении ей двухкомнатной квартиры. Её прежняя жилплощадь предоставлена по ордеру Рогову. Суд установил факт неправомерных действий Шумейкиной, признал недействительными ордера, выданные Шумейкиной и Рогову, вынес решение о переселении Шумейкиной и членов её семьи на прежнюю жилую площадь.

Правильное ли решение вынес суд?

### **Задача № 4**

Потапов, проживающий в снимаемой им по договору аренды квартире Рудина, решил остеклить лоджию и заключил договор с подрядчиком. Остекления обошлось Потапову в 10 тыс.руб., которые он решил зачесть в счёт будущих арендных платежей Рудину. Узнав о том, что Потапов самовольно остеклил лоджию и не будет выплачивать ему следующие два платежа по договору, Рудин обратился в суд с требованием о расторжении договора с Потаповым и выселении его без предоставления другого жилого помещения.

Решите дело.

### **Задача № 5**

Ласточкина предъявила в суд иск о признании за ней права на жилую площадь в пятикомнатной квартире, где проживала с ответчиком Жуковым, его одиннадцатилетней дочерью и двадцатилетним сыном. В заявлении Ласточкина

указала, что три года назад ответчик, предложив ей стать его женой, вселил её в свою квартиру в качестве члена семьи. Она вела домашнее хозяйство и ухаживала за детьми Жукова. Но он под разными предлогами откладывал регистрацию брака, а потом вообще потребовал, чтобы она выехала из его квартиры.

Возражая, Жуков пояснил, что его сын был против брака и не соглашался на то, чтобы Ласточкина проживала в их квартире, поэтому он и вынужден был отказаться от своего намерения жениться, о чём и сообщил истице. Суд иск Ласточкиной удовлетворил.

Правильное ли решение вынес суд? Изменилось бы решение суда, если бы квартира была приватизирована Жуковыми до вселения Ласточкиной?

### Проблема для обсуждения

Содержание и юридическая природа понятия «право на жилую площадь» его отличие от «права на жилище» и «права на получение жилого помещения».

### Темы сообщений и докладов

1. Замена одного жилого помещения на другое. Отличие от изменения договора и от договора обмена.
2. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующим: история вопроса и нынешнее состояние.

### Практические задания

1. Сравните требования к жилым помещениям («другие», «благоустроенные» и т.п.), предоставляемым в связи с выселением нанимателя и членов его семьи.

2. Сравните граждан, вселяемых нанимателем в занимаемое жилое помещение по: правовому статусу, основаниям вселения и выселения, сроку и т.п.

3. Перечислите случаи изменения жилищного правоотношения, указав основания и элементы правоотношения, в которых происходят изменения.

4. Перечислите основания прекращения жилищного правоотношения.

5. Сравните текущий и капитальный ремонт жилых помещений (основания проведения, виды работ, когда за чей счёт и т.п.).

### **Дополнительные вопросы**

1. Можно ли и почему определить порядок пользования жилым помещением членом семьи нанимателя?
2. Сохраняет ли право пользования жилым помещением осуждённый к лишению свободы?
3. С какого момента возникает право на жилую площадь, сохраняется ли при этом право на жилище?
4. Кто осуществляет текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного жилого дома?
5. Перечислите работы, включённые в текущий ремонт жилого помещения.
6. В праве ли и почему бывший член семьи нанимателя потребовать определение порядка пользования жилым помещением?
7. Сравните права и обязанности членов семьи нанимателя и бывших членов семьи нанимателя.
8. Каким образом вносятся изменения в договор социального найма жилого помещения?
9. Каким образом оплачивают своё проживание временные жильцы и поднаниматели?
10. Чем отличаются временные жильцы от поднанимателей?
11. На какой срок можно зарегистрировать временных жильцов в квартире, занимаемой по договору социального найма? Что делать потом?
12. Каковы условия и порядок объединения лицевого счетов?
13. Сохраняет ли право пользования жилым помещением временно отсутствующий член семьи?
14. Кому предоставляется другое жилое помещение при выселении?
15. Кому предоставляется благоустроенное жилое помещение при выселении?
16. В каких случаях наймодатель обязан осуществить капитальный ремонт жилого помещения за свой счёт?

17. Сравните права и обязанности лиц, проживающих совместно с нанимателями по договорам социального и коммерческого найма (гл.35 ГК РФ).
18. Каков порядок освобождения жилого помещения временными жильцами и поднанимателями?
19. Каковы требования к площади жилого помещения для поселения временных жильцов и поднанимателей?
20. Чем текущий ремонт жилых помещений отличается от капитального?
21. Перечислите случаи изменения жилищного правоотношения. Каким образом они перечислены в ЖК РФ?
22. В чём заключается сходство временных жильцов и поднанимателей?
23. В каких случаях при выселении жилое помещение не предоставляется?
24. Каков порядок предоставления жилого помещения в связи с капитальным ремонтом?
25. В каких случаях наймодатель обязан осуществить текущий ремонт жилого помещения за свой счёт?
26. Каковы дополнительные процессуальные гарантии защиты интересов граждан при выселении из жилых помещений?

### **Практическая работа № 3: Предоставление жилых помещений по договору социального найма**

#### **Казус № 1**

В ст.50 ЖК РФ имеется понятие “уровень обеспеченности жилой площадью”.

Объясните, что означает это понятие и как этот уровень определяется. Какая разница между т.н. “учётной нормой”, ”нормой жилой площади” ”нормой предоставляемого жилого помещения” и “социальной нормой”?

#### **Казус № 2**

Семье Моревых предоставляют другую квартиру, однако, его мать, включённая в ордер, не пожелала туда переезжать.

Можно ли её переселить туда принудительно?

### **Казус № 3**

Супруги Сидоровы проживают в однокомнатной квартире размером 30 кв.м. Через три месяца у них должен родиться ребёнок.

Могут ли они требовать постановки их на учёт для улучшения жилищных условий?

### **Задача № 1**

Борисова была женой военнослужащего, который погиб при исполнении своего воинского долга. В настоящее время она вступила в другой брак.

Сохранилось ли у неё право на улучшение жилищных условий в первоочередном порядке? Кого следует относить к членам семей погибших военнослужащих, которые сохраняют право на жилищные льготы?

### **Задача № 2**

Определите, является ли семья Сёмина малоимущей, если она состоит из четырёх человек, а доход семьи за последние два календарных года составляет 600 тыс. руб. Кроме этого, квартира размером 31 кв. м общей площади не приватизирована и находится в г. Москве, машина оценена в 100 тыс. руб.

Изменится ли решение, если квартира была приватизирована на всех членов семьи?

### **Задача № 3**

Глава семьи Евдокимова, ставшая на учёт в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий, проживает в коммунальной квартире, одна из комнат которой постоянно находится на замке. Вот уже второй год, как в этой комнате никто не проживает. Она обратилась в префектуру с требованием о предоставлении ей указанной комнаты и получила отказ.

Каким образом можно разрешить эту проблему?

#### **Задача № 4**

Супруги Петровы занимают комнату размером 29 кв.м в коммунальной квартире. Муж страдает эпилептической болезнью, что причиняет серьёзное беспокойство другим жильцам квартиры. По настоянию соседей Петровы обратились в районную управу с просьбой о предоставлении отдельной квартиры.

Подлежит ли удовлетворению их просьба?

#### **Задача № 5**

Супруги Котовы обратились в суд с иском к Милиным, муниципальному органу и предприятию, которому принадлежит дом, о признании недействительным ордера, выданного Милиным, на две освободившиеся комнаты в трёхкомнатной квартире. Все три комнаты изолированы, одну из комнат занимают супруги Котовы с дочерью. Истцы требовали предоставить им эти две комнаты, которые освободились в связи с получением их нанимателем отдельной квартиры. Комната Котовых 20,5 кв.м. Освободившиеся комнаты имеют общую площадь 24,3 кв.м: одна размером 13,7 кв.м, другая – 10,6 кв.м.

Возражая против иска, представители муниципального органа и предприятия сослались на следующие обстоятельства: 1) Котовы не обращались с письменным заявлением о предоставлении им освободившейся жилой площади; 2) они не состоят на учёте как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, т.к. в занимаемой ими комнате на каждого члена семьи приходится по 6,83 кв. м, что больше «учётной нормы»; 3) в случае передачи им освободившейся жилплощади, у них образуются излишки в размере 8,8 кв.м.

Какое решение должен вынести суд?

#### **Проблема для обсуждения**

Соотношение административного акта и договора как оснований возникновения жилищного правоотношения.

## **Темы сообщений и докладов**

1. Порядок признания гражданина малоимущим.
2. Соотношение договоров аренды и коммерческого найма жилого помещения: сравнительный анализ.

## **Практические задания**

1. Сравните договоры социального и коммерческого найма жилого помещения.
2. Перечислите все известные Вам нормы площади жилья, их размеры и назначение.
3. Сравните ордер и решение о предоставлении жилого помещения как оснований возникновения жилищных правоотношений. История вопроса.

## **Дополнительные вопросы**

1. Каково значение критерия «осёдлости» при постановке семьи на учёт в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий?
2. Раскройте содержание права на жилое помещение и права на жильё (жилую площадь).
3. Назовите органы, осуществляющие признание гражданина малоимущим в целях постановки на учёт в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий?
4. Назовите объекты и предметы обязательства и ограниченного вещного права на примере жилого помещения.
5. Раскройте содержание принципа очередности получения жилого помещения.
6. Что такое внеочередное получение жилого помещения? Перечислите известные Вам случаи.
7. Сравните ордер и решение о предоставлении жилого помещения.
8. Каковы основания для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий?

9. Кому в первую очередь будет предоставлена освободившаяся комната в коммунальной квартире?
10. Чем отличается типовой договор от примерного?
11. Жилищно-эксплуатационные организации и их виды.
12. Где будут предоставлены жилые помещения лицам, признанным нуждающимся в улучшении жилищных условий в Москве, когда подойдёт их очередь?
13. Какова форма договора социального наёма жилого помещения и последствия её несоблюдения?
14. Какова структура платежей нанимателя по договору социального найма жилого помещения?
15. Дайте характеристику сторон договоров социального и коммерческого найма и аренды жилых помещений.
16. Перечислите субъектов права на дополнительную площадь.
17. Каковы нормы дополнительной площади?
18. Каков порядок предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
19. Какова ответственность за просрочку оплаты жилья и коммунальных услуг? История вопроса.
20. Чем отличается ответственность нанимателя от ответственности собственника жилого помещения за просрочку оплаты?
21. Какова ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями?
22. В каком порядке может быть оспорено решение органа местного самоуправления об отказе в принятии на учёт граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий?
23. Можно ли (и почему) нанимателю завещать принадлежащие ему имущественные права в отношении жилого помещения?
24. В каких случаях вместо нанимателя договор социального найма может подписать другой гражданин (не член семьи)?
25. Какие органы в Москве и Московской области устанавливают учётную норму и норму предоставления?

## **Практическая работа № 4: Порядок предоставления и пользования специализированным жилым помещением**

### **Казус № 1**

Васильев жил и был зарегистрирован в общежитии. Он женился, жена забеременела, поэтому он вынужден был снять комнату на условиях поднайма.

Вправе ли он претендовать на улучшение жилищных условий?

### **Казус № 2**

Панина с несовершеннолетним сыном прописана в общежитии. Дом находится в аварийном состоянии и принадлежит фабрике, на которой она проработала 12 лет. Через полгода после прекращения трудовых отношений по п.1 ст.33 КЗоТ фабрика приступила к расселению общежития. Начальник ЖКО фабрики предложил Паниной на выбор три варианта переселения: 1) комнату в другом общежитии фабрики в г.Москве; 2) комнату в коммунальной квартире в г.Москве; 3) однокомнатную квартиру в Подмоскowie.

Каковы права Паниной на предоставляемое в порядке расселения жилое помещение?

### **Казус № 3**

В ЖК освободилась квартира в связи со смертью одинокого, не имеющего наследников пайщика. Причём пай выплачен полностью, а право собственности не оформлено.

Имеет ли право правление ЖК распределить эту квартиру среди нуждающихся в улучшении жилищных условий?

### **Задача № 1**

В декабре 1998 г. Камова решила обменять квартиру ЖСК на равноценную, однако Мосжилсервис потребовал от неё нотариально удостоверенное заявление бывшего мужа, о том, что он не претендует на неё, мотивируя своё

требование тем, что бывший муж имеет право на квартиру как на совместно нажитое имущество.

Камова считает, что никаких прав на квартиру бывший муж не имеет, поскольку они в разводе с мая 1990 г., а выписался он из квартиры в августе 1990 г. без претензий на пай.

Решите спор.

### **Задача № 2**

В доме, принадлежащем стройуправлению, одну из квартир занимала Васина, получившая её от местного муниципального органа, которому эта квартира была передана стройуправлением на основании ст.23 ЖК . Когда Васина умерла, в занимаемой ею квартире продолжала жить её сестра Петина, которая приехала сюда незадолго до смерти Васиной.

Начальник ЖКО стройуправления принял Петину на работу, на должность техника-смотрителя и распорядился закрепить за ней эту квартиру как служебную жилую площадь. Местный орган предъявил в суд иск о признании договора найма, заключённого с Петиной, недействительным и о её выселении с тем, чтобы квартира могла быть предоставлена очереднику округа.

Решите дело.

### **Задача № 3**

Супруги Фёдоровы, после шести лет совместного проживания, расторгли брак. Бывшая супруга обратилась в суд с иском о разделе жилого помещения, находящегося в доме ЖСК. Она считала, что эта квартира является их общим совместным имуществом. Фёдоров вступил в члены кооператива в 1995г. т.е. за год до заключения брака. Однако Паевые взносы супруги вносили вместе, а право собственности на жилое помещение было приобретено во время брака. Ответчик предъявил встречный иск с требованием признать неправомерными притязания бывшей супруги на квартиру ЖСК.

Как решить дело?

#### **Задача № 4**

Винокурова, член ЖСК, умерла в 2002г. С заявлениями о предоставлении освободившейся квартиры обратились двое: Горина, полагающая, что имеет преимущественное право и член ЖСК Зуева, нуждающаяся в улучшении жилищных условий.

Решением общего собрания членов ЖСК квартира была предоставлена Зуевой для отселения семьи её сына Зотова.

Горина обратилась в суд с требованием о признании недействительным решения общего собрания членов ЖСК и признании за ней права на получение спорной квартиры. Она сослалась на следующие обстоятельства: она проживала единой семьёй с престарелой Винокуровой на протяжении 11 лет до её кончины; полностью содержала её, осуществляла необходимую помощь; пай на квартиру Винокурова завещала ей.

Решением суда требования Горинной были удовлетворены. На вынесенное решение прокурор Москвы принёс протест.

Какое решение должно быть принято судебной коллегией.

#### **Задача № 5**

Коровина обратилась в суд с иском к бывшему мужу, с которым она расторгла брак месяц тому назад, о разделе двухкомнатной квартиры. Коровин просил в иске отказать, поскольку он получил квартиру в связи со служебными отношениями с организацией, которая возражает против изменения договора найма.

Как решить дело?

#### **Проблема для обсуждения**

Содержание понятия «другое жилое помещение», предусмотренное ч.3 ст.103 ЖК РФ.

### **Темы сообщений и докладов**

1. Сравнительно-правовой анализ правового статуса ЖК, ЖСК и ЖНК.
2. Правовой режим специального фонда для беженцев и вынужденных переселенцев.
3. Сравните ст.108 ЖК РСФСР и нынешних льготников при выселении из общежитий и служебных жилых помещений.

### **Практические задания**

1. Сравните типовые договоры найма служебного жилого помещения и жилого помещения маневренного фонда.
2. Сравните правовые основания возникновения права собственности на жилое помещение у членов ЖК, ЖСК и ЖНК.
3. Каков порядок отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду.
4. Раскройте порядок образования и полномочия руководящих органов ЖНК.
5. Распространяются ли нормы ЖК РФ на требования о выселении из общежитий, принадлежащих коммерческим организациям, если вселение имело место до 01 марта 2005г.? Что делать с обратной силой закона в ЖК РФ? Применимы ли в данном случае правила ГК РФ об обременении права собственности? И могут ли эти коммерческие организации получить прав больше, чем им были переданы бывшим собственником?

### **Дополнительные вопросы**

1. Каков порядок признания дома общежитием?
2. Кому предоставляются служебные жилые помещения?
3. Существуют ли особые требования к гражданам, вселяемым в служебные жилые помещения?
4. Кто имеет льготы при выселении из общежитий и служебных жилых помещений?

5. Жилые помещения каких видов жилищного фонда РФ могут быть предоставлены беженцам и вынужденным переселенцам?
6. Кого и на какой срок переселяют в маневренный фонд и необходимо ли на это согласие переселяемых?
7. Сравните структуру и тарифы квартирной платы в ЖК и социальном найме жилых помещений.
8. Какова судьба беженцев после окончания проживания в специализированном фонде?
9. Каков порядок создания и полномочия руководящих органов ЖНК?
10. В каких нормативных актах предусмотрена возможность (или невозможность) обращения взыскания на отдельные разновидности служебных жилых помещений?
11. Могут ли член-пайщик ЖСК и наниматель по договору социального найма обмениваться своими квартирами?
12. Какой договор заключается с лицом, нуждающимся в социальной защите?
13. С какого времени можно было наследовать кооперативные квартиры?
14. В каком нормативном акте было впервые установлено, что после выплаты паевого взноса у члена кооператива возникает право собственности на занимаемое им жилое помещение?
15. Определите состав фактов, имеющих значение для приобретения права собственности на кооперативную квартиру пайщиком ЖСК.
16. Можно ли обменять квартиру члена-пайщика ЖСК на приватизированную квартиру?
17. Назовите правовые основания возникновения права собственности на квартиру у члена ЖНК?
18. Обязан ли покупатель квартиры в доме ЖСК вступить в члены кооператива?
19. Нужно ли согласие правления ЖСК на сдачу в наём квартиры членом ЖСК при его длительном отсутствии?
20. Каково минимальное количество членов в ЖК, ЖСК и ЖНК?

21. Какими нормами права установлен запрет на обращение взыскания на жилые помещения являющиеся служебными?

22. Имеют ли право коммерческие организации получить прав больше, чем им были переданы бывшим собственником общежития? Как регистрируются такие обременения?

23. Какое правовое значение имеют постановления президиума ВС РФ, утверждающие различного рода мнения по поводу развития судебной практики?

24. В каких случаях ЖК обязан платить НДС, налог на прибыль, единый социальный налог?

## **Практическая работа № 5: Правовое положение членов товарищества собственников жилья**

### **Казус № 1**

В доме, где в приватизированной квартире проживала Власова, по решению правления ТСЖ был произведён дорогостоящий евроремонт мест общего пользования (бесшумный лифт, зимний сад и т.п.). В связи с этим ей был представлен счёт, который она оплачивать отказалась, ссылаясь на то, что она не является членом ТСЖ, а также является пенсионеркой, живущей на одну пенсию.

Решите спор.

### **Казус № 2**

Семья Серовых проживала в доме, принадлежавшем им на праве собственности. В связи с решением муниципального органа об изъятии земельного участка для государственных нужд (строительство завода) Серовым было предложено временно переехать в другое жилое помещение, предоставленное заводом. Через полгода администрация завода заявили Серовым, что считает конфликт раз-решённым.

Серов обратился к адвокату с просьбой разъяснить ему какие правовые последствия и на основании какого закона наступают для его семьи в случае изъятия земельного участка и сноса их дома.

Дайте консультацию Серову. Что изменилось, если бы земельный участок тоже принадлежал Серовым на праве собственности? В каких случаях согласно ч.3 ст.55 Конституции РФ могут быть ограничены конституционные права?

### **Задача № 1**

Супруги Дуровы проживали раздельно: Дуров – в однокомнатной квартире, а его жена с пятилетним сыном и родителями – в двухкомнатной квартире. Дуров решил приватизировать свою квартиру. С этой целью он подал заявление и все необходимые документы в ДЭЗ. Но оформить квартиру в свою собственность он не успел, так как через две недели после этого он погиб в автокатастрофе.

Дурова, считая, что имеет право на эту квартиру, обратилась в местную управу с заявлением о предоставлении ей и её сыну этой квартиры как состоящей на учёте в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий в городской очереди.

Подлежит ли требование Дуровой удовлетворению или нет, и по каким основаниям?

### **Задача № 2**

Дайте аргументированные ответы на следующие вопросы:

1) Два года назад супруги Буровы купили квартиру, а бывшие хозяева съехали не выписавшись. Какие действия им необходимо предпринять, чтобы их выписать (снять с регистрации)?

2) Сосед по квартире продал Гурову свою комнату в 1996г. и до сих пор не выписался. Где он в настоящее время проживает неизвестно.

Каким образом можно выписать бывшего соседа Гурова?

### **Задача № 3**

Супруги Парамоновы приватизировали двухкомнатную квартиру. В договоре приватизации единственным собственником указан муж. Он умирает, не оставив завещания. На наследство претендуют жена, дочь и сын. Нотариус выдал свидетельство о наследстве сыну на 1/6 доли квартиры.

Сын решил обжаловать действия нотариуса в суд.

Решите дело.

### **Задача № 4**

Потапова обратилась в орган местной администрации с заявлением о приватизации двухкомнатной квартиры, в котором указала, что она проживает в квартире одна, бывший муж после развода забрал свои вещи и больше года живёт у другой женщины.

Просьба Потаповой была удовлетворена. Через полгода после приватизации бывший муж обратился в суд с требованием о признании недействительным договора приватизации, утверждая, что бывшая жена сознательно не включила его в состав семьи.

В иске было отказано, поскольку суд посчитал, что бывший супруг перестал быть членом семьи Потаповой, и не проживал в спорной квартире.

В жалобе Потапов отметил, что не проживал в квартире после развода в связи с неприязненными отношениями, сложившимися у него с бывшей женой, а также, что он не имеет другого жилого помещения.

Каков порядок приватизации жилых помещений?

Правильно ли решено дело?

### **Задача № 5**

Иванов обратился в суд с иском о выселении бывшей супруги из жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

Бывшая жена предъявила встречный иск о признании за ней права пользования жилым помещением, принадлежащим Иванову на праве собственности. Она обосновала свои требования следующим образом: 1) она вселилась в спорное жилое помещение в качестве члена семьи, 2) собственник (в то время её муж) вселил её по своей воле и без всяких условий; 3) после развода она приобретает статус иного лица, указанного в ч.4 ст.31 ЖК РФ. Кроме того, она указала, что использование по аналогии норм семейного права в данном случае невозможен, поскольку это противоречит статьям 5-7 ЖК РФ.

Какого характера «семейные отношения» возникают и прекращаются у собственника жилого помещения и проживающего с ним гражданина дальнего родственника, и какими нормами права они регулируются?

Какие «семейные отношения» возникают между собственником жилого помещения и другом-иждивенцем согласно ч.1 ст.31 ЖК РФ?

Какое решение должен вынести суд? Почему судебная практика идёт в разрез с действующим законодательством?

### **Проблема для обсуждения**

1. «Недоприватизация» жилых помещений. Возвращение права на приватизацию.
2. Незаконная практика выселения т.н. «бывших членов семьи собственника жилого помещения» по ст.31 ЖК РФ.

## **Темы сообщений и докладов**

1. Критерии выбора способа управления кондоминиумом.
2. Структура и тарифы квартирной платы в ТСЖ.

## **Практические задания**

1. Сравните расходы члена ТСЖ и нанимателя по договору социального найма жилого помещения по следующим параметрам: структура платежей, размеры, порядок внесения и т.п.

2. Сравните порядок приватизации жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние: в возрасте до 14 лет и несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет.

3. Сравните полномочия Общего собрания, Правления и Председателя правления ТСЖ.

4. Сравните понятия: «член семьи», «член семьи собственника», «член семьи собственника жилого помещения» и «бывший члена семьи собственника жилого помещения» с СК РФ и ст.31 ЖК.

5. Сравните семейные отношения, которые возникают у инвалида, иждивенца и иного гражданина с собственником жилого помещения и основания, по которым они могут прекратиться с супружескими отношениями.

6. Сравните правовой статус «бывшего члена семьи собственника жилого помещения» ст.31 ЖК РФ и «бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения» ст.69 ЖК РФ.

## **Дополнительные вопросы**

1. Каково содержание принципа однократности при приватизации жилых помещений? Исключения.

2. Каково содержание принципа добровольности при приватизации жилых помещений? Последствия при нарушении.
3. Каковы критерии и способы управления общим имуществом в кондоминиуме?
4. Можно ли конфисковать по приговору суда приватизированную квартиру?
5. Каков порядок приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах?
6. Можно ли по решению суда обратиться с иском на приватизированную квартиру неисправного должника?
7. Сравните расходы члена ТСЖ и нанимателя по договору социального найма.
8. Какие изменения появились в ст.4 Закона о приватизации?
9. Перечислите имущество, входящее в состав долевой собственности кондоминиума.
10. Перечислите алиментные обязательства, относятся ли они к семейным отношениям?
11. Перечислите права и обязанности членов ТСЖ.
12. Что такое «расприватизация» жилого помещения?
13. Перечислите членов семьи собственника жилого помещения, которые с ним совместно не проживают, согласно СК РФ.
14. Каковы полномочия Правления ТСЖ?
15. Дайте легитимное (предусмотренное законом) определение понятия: «семья», «член семьи», «семейные отношения», «собственник» со ссылкой на соответствующую норму права.
16. Можно ли государственную регистрацию обременения права на жилище оставить на усмотрение гражданина?

17. Сравните семейные отношения, которые возникают у инвалида, иждивенца (членов семьи) с собственником (не родственником и не свойственником) жилого помещения.
18. Каков порядок приватизации жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, и за чей счёт происходит оформление?
19. Каков порядок приватизации жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет?
20. Обязан ли покупатель квартиры у члена ТСЖ вступить в ТСЖ?
21. Каков порядок определения кворума на собрании собственников квартир многоквартирного дома.
22. Перечислите категории граждан, которые не могут быть учредителями ТСЖ.

### **Общие правила (алгоритмы) решения задач**

1. Перед тем как решать задачи и отвечать на вопросы, необходимо изучить соответствующий раздел одного из рекомендованных учебных пособий, действующее федеральное и региональное законодательство, регулирующее спорные отношения, а также постановления и определения Конституционного Суда, разъяснения Пленума Верховного Суда РФ и обзоры судебной практики по жилищным спорам.

Решение задач должно быть мотивированным и развёрнутым. Кроме вопросов задачи следует дать чётко сформулированные, аргументированные ответы на дополнительные вопросы. Сделанные выводы необходимо обосновать ссылками на конкретные статьи ЖК, ГК и других нормативных актов, подлежащих применению в данном случае. При ссылках в мотивировочной части на

постановления Конституционного Суда или Пленума Верховного Суда РФ следует приводить полностью или частично положения соответствующего пункта с обоснованием необходимости его применения в рассматриваемом случае.

2. Для того, чтобы правильно оформить решение предложенной задачи кафедра предлагает следующее.

Сначала необходимо дать ответы на следующие вопросы:

1. Определить характер спорных жилищных отношений (гражданско-правового, административного, иного?). С обязательной ссылкой на соответствующий пункт ч.1 ст.4 ЖК РФ.

2. Указать нормы и соответствующие нормативные правовые акты, которые необходимо использовать для решения спора.

3. Определить обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела (ЮЗО). Которые в первую очередь можно определить, анализируя гипотезы соответствующих правовых норм.

4. Каким образом эти обстоятельства могут быть подтверждены? Определить возможные способы доказывания.

5. Ответить на вопрос задачи. Если иное мнение, то подробнее.

3. Если спор подлежит судебному разбирательству, то необходимо указать (во вводной части) процессуальное положение всех лиц, участвующих в деле. Фабулу дела можно не пересказывать. Сразу приступить к мотивировочной части.

Решение задач выполняется по одному из предложенных вариантов. Номер задачи соответствует

номеру группы. В случае нарушения указанного порядка работа возвращается нерадивому студенту.

Студенты, просрочившие сдачу решения задачи до следующей контрольной недели, решают письменно все казусы, предложенные к указанному занятию, а также ту задачу, которую укажет преподаватель.

**Для примера рассмотрим следующий казус :**

Вопрос № 000003. В 1965г. отцу выдали ордер, в который были вписаны 3 дочери. Одна из этих дочерей обратилась в ДЭЗ, чтобы заключить договор социального найма и потом приватизировать квартиру. Ей ответили, что договор социального найма с ними не заключат, поскольку в 1975г. в Новокузнецке введён единый ордер исполкома и нужно тогда было обменять старый ордер на новый. Как не остаться без квартиры всем там прописанным и как её приватизировать?

**Ответ юриста был следующим:**

Отказ в заключении договора социального найма со ссылкой на несвоевременное переоформление ордера противоречит действующим нормам жилищного законодательства. Этот тезис верен, однако отсутствует связь с прежним законодательством.

В настоящее время правила, касающиеся договора социального найма регулируются ст.672 ГК РФ (не верно, это бланкетная норма, отсылающая к жилищному законодательству). Пункт 3 данной статьи подчёркивает, что договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, определяет, какие правила к этому договору применяются. В частности, этим пунктом установлено, что к такому договору применяются правила ст.674, 675, 678, п.п.1-3 ст.685, другие положения ГК РФ

применяются к договору социального найма, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Иное предусмотрено ч.1 ст.7 ЖК РФ, где установлены условия применения норм других отраслей законодательства к регулированию жилищных отношений, а именно: нормы других отраслей законодательства могут применяться к жилищным отношениям, когда эти отношения не урегулированы жилищным законодательством либо соглашением участников жилищных отношений, а нормы иных отраслей права прямо регулируют эти жилищные отношения и не противоречат их существу.

При толковании допускается аналогия только жилищного закона. Если аналогией закона невозможно воспользоваться, то (ч.2 ст.7 ЖК РФ) допускается аналогия только жилищного права, т.е. права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства, а также требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Статья 674 ГК РФ, а также ст.63 ЖК РФ предписывают заключение договора социального найма жилого помещения в простой письменной форме, при этом ни в том, ни в другом случае не указано на какие-либо последствия несоблюдения данной формы, например, на его недействительность. Из этого следует, что несоблюдение предписанной законом письменной формы договора социального найма его недействительности не влечёт. В нашем случае из этого ничего не следует. Поскольку ответ надо искать в старом законодательстве. Вместе с тем на основании ст.162 ГК РФ в этом случае стороны лишены права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, хотя и вправе

приводить письменные и другие доказательства (деловую переписку, документы об оплате жилого помещения и т.д.). Поскольку жилое помещение предоставлено в социальный наём, то при отсутствии письменного договора наиболее весомым письменным доказательством, подтверждающим наличие между сторонами договорных отношений, может служить как раз ордер, который как раз и являлся единственным основанием для вселения, а также все документы, подтверждающие выполнение сторонами своих обязательств в сложившихся отношениях. И, хотя ордер как основание для вселения и заключения договора социального найма был заменён на выписку из решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования, он не утратил статуса доказательства (следует обратить внимание на это словоблудие, поскольку объект статуса не имеет, его имеет субъект, т.к. статус – это совокупность прав и обязанностей лица, а не вещи) заключения договора социального найма.

Если наймодатель отказывает Вам в приватизации жилого помещения, Вы вправе обратиться в суд в соответствие со ст.8 Закона РФ от 04 июля 1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. от 15 июня 2006г.). Например, Вы можете подать иск о понуждении к заключению договора о передаче жилого помещения в собственность, ссылаясь на имеющиеся в Вашем распоряжении документы.

## **Основная литература:**

1. Бруй М.Г. Жилищное право [Электронный ресурс]: ответы на экзаменационные вопросы/ Бруй М.Г.— Электрон. текстовые данные.— Минск: ТетраСистемс, Тетралит, 2013.— 256 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28076.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Маслей С.Э. Жилищное право [Электронный ресурс]: сборник задач/ Маслей С.Э.— Электрон. текстовые данные.— Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2015.— 92 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/59596.html>.— ЭБС «IPRbooks»