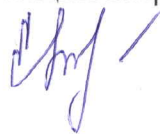


**Федеральное государственное казенное
образовательное учреждение высшего образования
«Университет прокуратуры Российской Федерации»**

Дальневосточный юридический институт (филиал)

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

УТВЕРЖДЕН
на совместном заседании кафедр
28.02.2025, протокол № 8
Заведующий кафедрой



Е.В. Яковенко

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине**

Жилищное право

Специальность 40.05.04 Судебная и прокурорская деятельность

***Уровень профессионального образования
высшее образование - специалитет***

***Специализация
Прокурорская деятельность***

Год начала подготовки –2022

Очная форма обучения

Владивосток, 2025

Фонд оценочных средств по дисциплине «Жилищное право» обсужден и одобрен на совместном заседании кафедр Дальневосточного юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации от 28.02.2025, протокол № 8.

Авторы-составители:

Васильева А.В. – старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин Дальневосточного юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации;

Нишонова Ф.А., старший преподаватель кафедры прокурорского надзора за исполнением федерального законодательства и участия прокурора в гражданском, административном судопроизводстве, арбитражном процессе Дальневосточного юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации.

Фонд оценочных средств по учебной дисциплине «Жилищное право» подготовлен в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования – специалитет по специальности 40.05.04 Судебная и прокурорская деятельность, утвержденного приказом Минобрнауки России от 18.08.2020 № 1058.

Предназначен для обучающихся Дальневосточного юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Паспорт фонда оценочных средств.....	4
2.	Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля обучающихся по дисциплине.....	5
2.1.	Устный опрос (коллоквиум, дискуссия)	6
	Примерный перечень вопросов для устного опроса (коллоквиумов, дискуссий)	
	Критерий оценки устного опроса (коллоквиума, дискуссии).....	
2.2.	Доклад.....	14
	Примерный перечень тем докладов.....	
	Критерии оценки доклада.....	
2.3.	Контрольная работа.....	18
	Примерный перечень вопросов для аудиторной контрольной работы.....	
2.4.	Примерный перечень задач для аудиторной контрольной работы.....	
	Критерии оценки выполнения аудиторной контрольной работы...	
2.5.	Тестовые задания.....	35
	Критерии оценки тестирования.....	
2.6.	Практические задачи.....	47
	Критерии оценки решения практической задачи.....	
3.	Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	58
	Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету с оценкой.....	
	Критерии оценки ответа в ходе зачета.....	

1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине «Жилищное право»

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1.	Понятие, предмет, метод, принципы, источники и система жилищного права. Особенности и виды жилищных отношений	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос (индивидуальный; коллоквиум; дискуссия; полемика); заслушивание докладов, выполнение тестовых заданий; решение задач; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
2.	Объекты жилищных прав. Жилищный фонд	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос (индивидуальный; коллоквиум; дискуссия); заслушивание докладов, выполнение тестовых заданий; решение задач; подготовка реферата; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
3.	Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос (индивидуальный; коллоквиум; дискуссия); тестовые задания; решение задач; подготовка реферата; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
4.	Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос (индивидуальный; коллоквиум; дискуссия); заслушивание докладов, аудиторная контрольная работа, выполнение тестовых заданий; подготовка юридического заключения; решение задач; подготовка реферата; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
5.	Социальный наем жилого помещения. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос (индивидуальный, коллоквиум, дискуссия, дебаты, полемика); заслушивание докладов, аудиторная контрольная работа, выполнение тестовых заданий; решение задач; подготовка реферата; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
6.	Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос, (индивидуальный, коллоквиум, дискуссия, дебаты, полемика); заслушивание докладов; аудиторная контрольная работа; выполнение

	социального использования. Наемные дома		тестовых заданий; решение задач; подготовка реферата; вопросы для подготовки к зачету с оценкой
7.	Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос, (индивидуальный, коллоквиум, дискуссия, дебаты, полемика); заслушивание докладов, аудиторная контрольная работа, выполнение тестовых заданий; подготовка юридического заключения; решение задач; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
8.	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Взнос на капитальный ремонт.	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос, (индивидуальный, коллоквиум, дискуссия, дебаты, полемика); заслушивание докладов, аудиторная контрольная работа, выполнение тестовых заданий; решение задач; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.
9.	Управление многоквартирными домами. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами	ОПК-2. (ОПК-2.1.; ОПК - 2.2.) ОПК-9. (ОПК-9.1.)	<i>Форма контроля:</i> устный опрос, (индивидуальный, коллоквиум, дискуссия, дебаты, полемика); заслушивание докладов, аудиторная контрольная работа, выполнение тестовых заданий; решение задач; вопросы для подготовки к зачету с оценкой.

2. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для проведения текущего контроля обучающихся по дисциплине используются следующие оценочные средства:

1. устный опрос (коллоквиум, дискуссия, дебаты, полемика);
2. доклад;
3. аудиторная контрольная работа;
4. тестовые задания;
5. практические задачи.

2.1. Устный опрос (коллоквиум, дискуссия)

В ходе устного опроса проверяется состояние знаний как отдельного обучающегося, так и всей группы.

Устный опрос осуществляется на каждом семинарском занятии, возможен опрос в ходе лекции.

Главным в контроле знаний является определение проблемных мест в усвоении учебного материала и фиксирование внимания обучаемых на сложных понятиях, явлениях, процессах.

Различают фронтальный, индивидуальный устный опрос.

Фронтальный опрос проводится в форме беседы преподавателя с группой. Он органически сочетается с повторением пройденного, являясь средством для закрепления знаний и умений. Его достоинство в том, что активную умственную работу можно вовлечь всех студентов группы. Для этого вопросы должны допускать краткую форму ответа, быть лаконичными, логически взаимосвязанными друг с другом, даны в такой последовательности, чтобы ответы студентов в совокупности могли раскрыть содержание раздела, темы. С помощью фронтального опроса преподаватель имеет возможность проверить выполнение студентами домашнего задания, выяснить готовность группы к изучению нового материала, определить знание основных понятий, усвоение нового учебного материала, который был только что разобран на занятии. Целесообразно использовать фронтальный опрос также перед проведением лабораторных и практических работ, так он позволяет проверить подготовленность студентов к их выполнению.

Индивидуальный опрос предполагает обстоятельные, связные ответ студента на вопрос, относящийся к изучаемому учебному материалу, поэтому он служит важным учебным средством развития речи, памяти, мышления, который позволяет выявить правильность ответа по содержанию, его последовательность, самостоятельность суждений и выводов, степень развития логического мышления, культуру речи обучаемых.

Чтобы сделать такую проверку более глубокой, необходимо ставить перед обучаемыми вопросы, требующие развернутого ответа.

Заключительная часть устного опроса — подробный анализ ответов студентов. Преподаватель отмечает положительные стороны, указывает на положительные стороны, указывает на недостатки ответов, делает выводы о том, как изучен учебный материал. При оценке ответа учитывают его правильность и полноту, сознательность, логичность изложения материала, культуру речи, умение увязывать теоретические положения с практикой, в том числе и с будущей профессиональной деятельностью.

Главным в контроле знаний является определение проблемных мест в усвоении учебного материала и фиксирование внимания обучаемых на сложных понятиях, явлениях, процессах. В процессе устного опроса можно использовать коллективную работу группы обучаемых.

Коллоквиум. В переводе с латинского colloquium «собеседование» — это вид учебно-теоретических занятий, представляющих собой обсуждение под руководством преподавателя широкого круга проблем, относительно самостоятельного большого раздела лекционного курса. Одновременно это и форма контроля, разновидность устного экзамена, коллективного *опроса*, позволяющая в короткий срок выяснить уровень знаний большого

количества студентов по разделу курса. Коллоквиум обычно проходит в форме **дискуссии** и требует обязательного активного участия всех присутствующих. Студентам дается возможность высказать свое мнение, точку зрения, критику по определенным вопросам. При высказывании требуется аргументированность и обоснованность собственных оценок.

Дискуссия (от лат. *discussio* – рассмотрение, исследование) – публичное обсуждение или свободный обмен знаниями, идеями, мнениями по поводу проблемы (также как и **дебаты, полемика**). Существенными чертами дискуссии является обсуждение противоречия, спор, ведущийся и разрешающийся средствами вербального общения. Технология дискуссии заключается в коллективном обсуждении какого-либо вопроса, проблемы или сопоставлении информации, идей, мнений, предложений.

Примерный перечень вопросов для устного опроса (коллоквиумов, дискуссий)

Тема 1. Понятие, предмет, метод, принципы, источники и система жилищного права. Особенности и виды жилищных отношений

1. Жилищное право как отрасль права.
2. Понятие, предмет, метод и место жилищного права в системе российского права.
3. Жилищные правоотношения: понятие, содержание, виды.
4. Основные начала жилищного законодательства.
5. Понятие жилищного законодательства. Соотношение федерального законодательства и законодательства субъектов Российской Федерации.
6. Субъекты жилищных правоотношений.
7. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений.
8. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Пределы осуществления и основные способы защиты жилищных прав.

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

1. Жилые помещения как объекты жилищных прав: понятие, назначение, виды жилых помещений, требования, предъявляемые к ним.
2. Порядок пользования жилым помещением. Целевое использование жилого помещения и границы такого использования. Значение государственной регистрации прав на жилые помещения.
3. Понятие и виды жилищного фонда в Российской Федерации.
4. Классификация жилищного фонда в зависимости от формы собственности. Классификация жилищного фонда в зависимости от целей использования.
5. Государственный учет жилищного фонда.
6. Контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда,

7. Страхование жилых помещений.
8. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства.
9. Защита жилищных прав в административном и судебном порядке.

Тема 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

1. Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
 2. Ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда.
 3. Перевод жилого помещения в нежилое. Порядок перевода.
 4. Исключение жилых домов (жилых помещений) из жилищного фонда.
- Перевод нежилого помещения в жилое помещение.
5. Понятие и виды переустройства и перепланировки.
 6. Основания проведения переустройства и перепланировки.
 7. Порядок согласования переустройства или перепланировки.
 8. Последствия самовольного переустройства и перепланировки.

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1. Понятие, общая характеристика, содержание права собственности на жилое помещение. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.
2. Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации как основание возникновения права собственности. Правовые последствия приватизации.
3. Право собственности граждан на жилое помещение. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения и других граждан, проживающих совместно с собственником в жилом помещении.
4. Права несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения.
5. Основания и порядок прекращения права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника по инициативе собственника.
6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.
7. Право общей долевой собственности на жилое помещение. Общая совместная собственность на жилое помещение. Распоряжение жилым помещением, находящимся в общей совместной собственности.

8. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9. Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Изменение границ помещений в многоквартирном доме.

10. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире.

11. Прекращение права собственности на жилое помещение в принудительном порядке.

12. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

13. Определение выкупной цены.

14. Основания подачи иска в суд о выкупе жилого помещения и срок его предъявления. Защита прав собственника жилого помещения.

Тема 5. Социальный наем жилого помещения. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

1. Право граждан на предоставление им жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

2. Жилищные нормы. Нормы жилой (общей) площади: понятие и виды.

3. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

4. Постановка на учет для улучшения жилищных условий. Документы, необходимые для постановки на учет. Органы, осуществляющие ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

5. Основания внеочередного предоставления жилья по договору социального найма.

6. Порядок и условия предоставления жилого помещения по договору социального найма для нуждающихся граждан жилые помещения, которых признаны непригодными для проживания.

7. Понятие договора социального найма жилого помещения. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений для проживания на основе договора социального найма.

8. Предмет договора социального найма. Стороны договора социального найма. Члены семьи нанимателя. Содержание договора социального найма. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи.

9. Ответственность нанимателя и членов его семьи, а так же других совместно проживающих с ним лиц за нарушение правил пользования жилыми помещениями.

10. Изменение договора социального найма жилого помещения. Прекращение договора социального найма жилого помещения.

11. Выселение граждан. Расторжение договора найма по инициативе нанимателя. Основания и порядок выселения без предоставления жилого помещения.

12. Расторжение договора найма по инициативе наймодателя: основания, порядок, случаи выселения с предоставлением другого благоустроенного или иного жилого помещения.

13. Поднаем жилого помещения. Сдача жилого помещения в поднаем. Временные жильцы.

14. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Бронирование жилого помещения по договору социального найма.

15. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма.

Тема 6. Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Наемные дома

1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

3. Предмет, срок договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, права и обязанности сторон договора.

4. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

5. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

6. Выселение граждан из жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

7. Особенности предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

8. Наемный дом. Установление и изменение цели использования здания в качестве наемного дома, прекращение использования здания в качестве наемного дома.

9. Учет наемных домов социального использования. Государственная, муниципальная и (или) иная поддержка для создания, эксплуатации наемного дома социального использования. Управление наемным домом.

Тема 7. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

1. Понятие и виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Правовой режим специализированных жилых помещений.
2. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
3. Договор найма специализированного жилого помещения: форма, содержание.
4. Понятие и назначение служебного жилого помещения. Категории работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения. Объем прав нанимателей, пользующихся служебными жилыми помещениями.
5. Назначение жилых помещений в общежитиях. Понятие общежития и его виды. Правила проживания в общежитиях и порядок выселения.
6. Понятие жилых помещений маневренного фонда и их назначение. Категории лиц, для временного проживания которых предназначены жилые помещения маневренного фонда.
7. Понятие жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.
8. Жилые помещения, предоставляемые лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Особенности правового режима данных жилых помещений.
9. Понятие и виды жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан. Назначение данных жилых помещений. Основания и порядок отнесения граждан к категории лиц, нуждающихся в специальной социальной защите путем предоставления данных жилых помещений.
10. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан.
11. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

Тема 8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Взнос на капитальный ремонт.

1. Понятие платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
4. Расходы собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.
5. Сроки оплаты расходов по содержанию жилого помещения и коммунальных услуг.
6. Ответственность за нарушение сроков и порядка оплаты расходов по содержанию жилого помещения и коммунальных услуг.

7. Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Тема 9. Управление многоквартирными домами. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

1. Понятие «управление многоквартирным домом». Выбор способа управления многоквартирным домом.

2. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом. Формы управления многоквартирными домами.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме. Создание условий для управления многоквартирными домами.

5. Правовое положение управляющих организаций. Совет многоквартирного дома. Создание условий для управления многоквартирными домами.

6. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы: организация и деятельность, устав, государственная регистрация, органы его управления.

8. Товарищество собственников жилья, его создание и государственная регистрация, права и обязанности.

9. Органы управления товарищества собственников жилья.

10. Договор управления многоквартирным домом.

11. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

12. Основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра.

13. Лицензионный контроль. Порядок организации и осуществления лицензионного контроля.

14. Аннулирование лицензии и прекращение ее действия. Лицензионная комиссия.

15. Прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием.

Критерий оценки ответа студента в ходе устного опроса, (коллоквиума, дискуссии):

Ответ студента оценивается одной из следующих оценок: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», которые выставляются по следующим критериям.

Оценка «отлично» ставится, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос; показана совокупность осознанных знаний об объекте изучения, доказательно раскрыты основные положения (свободно оперирует понятиями, терминами, категориями и др.); в ответе отслеживается четкая структура, выстроенная в логической последовательности; ответ изложен научным грамотным языком; присутствует взаимосвязь основных понятий курса, их значение для приобретаемой профессии, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, знающим точки зрения различных авторов и умеющим их анализировать; на возникшие вопросы преподавателя студент давал четкие, конкретные ответы, показывая умение выделять существенные и несущественные моменты материала.

«Хорошо» ставится, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделять существенные и несущественные моменты материала; ответ четко структурирован, выстроен в логической последовательности, изложен литературным грамотным языком; однако были допущены неточности в определении понятий, персоналий, терминов, дат и др.

«Удовлетворительно» выставляется, если дан неполный ответ на поставленный вопрос, логика и последовательность изложения имеют некоторые нарушения, допущены несущественные ошибки в изложении теоретического материала и употреблении терминов, персоналий; в ответе не присутствуют доказательные выводы; умения сформированы слабо, неграмотная речь.

«Неудовлетворительно» ставится, если дан неполный ответ на поставленный вопрос, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения, допущены существенные ошибки в теоретическом материале (фактах, понятиях, категориях); в ответе отсутствуют выводы, умения не сформированы, речь неграмотная.

Предложенные критерии оценки знаний и умений студентов дают возможность преподавателю в соответствии с требованиями к уровню подготовки специалиста оценить ответ.

2.2. Доклад

Доклад – это первый этап в организации учебно-исследовательской работы студентов, который осуществляется через публичное сообщение на определенную тему.

Доклад способствует формированию навыков исследовательской работы, расширяет познавательные интересы, приучает критически мыслить. Доклады как правило бывают устными, но могут быть и письменными. Общий объем доклада должен составлять не более 15 страниц печатного текста.

Дополнением к докладу на практическом занятии является **презентация** - официальное представление аудитории выбранной темы. Речь и слайды не должны совпадать, тогда презентация станет «объёмной». Речь должна быть более популярна и образна. Слайды могут содержать больше «технических» подробностей: формулы, схемы, таблицы, графики. Создание презентационного материала дает возможность получить навыки и умения самостоятельного обобщения материала, выделения главного. Презентационный материал должен быть достаточным для раскрытия выбранной темы. Подготовка презентационного материала включает в себя не только подготовку слайдов, но и отработку навыков ораторства и умения организовать и проводить диспут.

При подготовке презентации рекомендуется в максимальной степени использовать схемы, таблицы (графики, диаграммы и т.п.).

Большая часть слайдов должна быть посвящена раскрытию темы. Задача выступающего состоит не только в том, что продемонстрировать собственные знания, навыки и умения по рассматриваемой проблематике, но и заинтересовать слушателей, способствовать формированию у других студентов стремления познакомиться с нормативными и специальными источниками, судебной практикой по рассматриваемой проблематике.

В заключение своего выступления необходимо четко выразить выводы по заявленной теме, если возможно, сформулировать предложения по совершенствованию правового регулирования по теме доклада.

Примерная тематика докладов:

Тема 1. Понятие, предмет, метод, принципы, источники и система жилищного права. Жилищные правоотношения

1. Место жилищного права в системе отраслей права.
2. Предмет и принципы жилищного права.
3. Жилищные правоотношения. Виды жилищных правоотношений.
4. Субъекты жилищного права и их правомочия.

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

1. Объекты жилищных прав.
2. Студия как объект жилищных прав.

3. Апартаменты и их правовой статус в жилищной сфере.
4. Назначение жилого помещения и пределы его использования.
5. Особенности правового режима жилых помещений частного, государственного и муниципального жилищного фонда.
6. Специализированный жилищный фонд.

Тема 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Условия и порядок перевода жилых помещений в нежилые.
2. Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
3. Реновация как способ решения жилищных вопросов ветхого жилья.

Тема 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения

1. Перепланировка и переустройство жилого помещения.
2. Основания проведения переустройства и перепланировки.
3. Последствия самовольного переустройства и перепланировки.

Тема 5. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

1. Вещные права на жилое помещение.
2. Права несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения.
3. Основания и порядок прекращения права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника по инициативе собственника.
4. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.
5. Право общей долевой собственности на жилое помещение. Распоряжение жилым помещением, находящимся в общей совместной собственности.
6. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире.
7. Прекращение права собственности на жилое помещение в принудительном порядке.
8. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Тема 6. Социальный наем жилого помещения. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

1. Порядок предоставления жилого помещения по договору

социального найма.

2. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

3. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма.

4. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Бронирование жилого помещения по договору социального найма.

Тема 7. Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Наемные дома

1. Особенности предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

2. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

3. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

4. Наемный дом. Установление и изменение цели использования здания в качестве наемного дома, прекращение использования здания в качестве наемного дома.

Тема 8. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

1. Понятие и виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Правовой режим специализированных жилых помещений.

2. Понятие и назначение служебного жилого помещения. Объем прав нанимателей, пользующихся служебными жилыми помещениями.

3. Назначение жилых помещений в общежитиях. Понятие общежития и его виды. Правила проживания в общежитиях и порядок выселения.

4. Жилые помещения маневренного фонда и их назначение.

5. Жилые помещения, предоставляемые лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Особенности правового режима данных жилых помещений.

Тема 9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Понятие и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Расходы собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

4. Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Тема 10. Управление многоквартирными домами. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

1. Понятие «управление многоквартирным домом». Выбор способа управления многоквартирным домом.

2. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. Аннулирование лицензии и прекращение ее действия. Лицензионная комиссия.

4. Прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием.

5. Преимущества и недостатки отдельных способов управления многоквартирными домами.

6. Управление имуществом в коттеджных поселках.

Критерии оценки доклада:

Письменная работа студента оценивается одной из следующих оценок: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», которые выставляются по следующим критериям.

Оценки «отлично» заслуживает студент, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного и нормативного материала, судебной и прокурорской практики, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной кафедрой. Как правило, отличная оценка выставляется студентам, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, знающим точки зрения различных авторов и умеющим их анализировать.

Оценка «хорошо» выставляется студентам, обнаружившим полное знание учебного материала, судебной и прокурорской практики, усвоившим основную литературу, рекомендованную кафедрой. Этой оценки, как правило, заслуживают студенты, демонстрирующие достаточно высокий уровень знаний по дисциплине и способные к их самостоятельному

пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

На «удовлетворительно» оцениваются письменные работы студентов, показавших знание основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и в предстоящей работе по профессии. Как правило, оценка «удовлетворительно» выставляется студентам, допустившим погрешности в изложении материала, не носящие принципиального характера, когда установлено, что студент обладает необходимыми знаниями для последующего устранения указанных погрешностей под руководством преподавателя.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студентам, обнаружившим пробелы в знаниях основного учебного материала, допустившим в выступлении или в письменной работе принципиальные ошибки, влияющие на содержание. Такой оценки заслуживают работы студентов, из содержания которых видно, что студент не понимает существа излагаемых им вопросов, не может дальше продолжать обучение или приступать к профессиональной деятельности без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

2.4. Контрольная работа

Контрольная работа — один из видов самостоятельной работы студентов в вузе, направленный на выявление уровня усвоения учебного материала по конкретной теме учебной дисциплины за определенный период обучения; документ, представляющий собой форму отчетности по самостоятельной работе студента в процессе изучения конкретной учебной дисциплины

Контрольные работы могут быть аудиторными или домашними.

Аудиторная контрольная работа – одна из форм проверки и оценки усвоенных знаний, получения информации о характере познавательной деятельности, уровня самостоятельности и активности студентов в учебном процессе, эффективности методов, форм и способов учебной деятельности.

Отличительной чертой письменной контрольной работы является большая степень объективности по сравнению с устным опросом.

Цель аудиторной контрольной работы — определить степень усвоения студентами важных теоретических положений семейного права, а также уровень знания семейного законодательства РФ.

Тематика контрольных работ разрабатывает преподаватель, ведущий данную дисциплину.

Время выполнения аудиторной контрольной работы от 40 до 80 мин.

Порядок проведения аудиторной контрольной работы: контрольная работа проводится по изученным темам; она выполняется студентами по памяти, то есть без использования нормативного и инструктивного материала.

Ответы на вопросы должны быть конкретны, логичны, соответствовать теме, содержать выводы, обобщения и показывать собственное отношение к проблеме, где это уместно.

В ходе выполнения аудиторной контрольной работы студентам может быть предложено решить конкретную задачу (казус).

а) Контрольную работу следует проводить по уже изученной теме или после изучения блока тем;

б) Студенты должны пользоваться нормативными и дополнительными материалами, предложенными заранее преподавателем.

в) Объем аудиторной контрольной работы – в пределах 2-3-х страниц.

Подведение итогов. На очередном занятии проходит обсуждение проверенных контрольных работ с выделением лучших из них. Следует дать развернутую оценку выполненным работам в соответствии с «эталонным» решением, сгруппировать работы студентов по типичным ошибкам и показав основные из них.

Домашняя контрольная работа один из видов контрольной работы, которая выполняется студентом самостоятельно при подготовке к учебным занятиям. Выполняется в виде составления схем, таблиц, раскрытием той или иной темы по заданию преподавателя, ведущего занятия. В процессе ее подготовки допускается использование нормативного и инструктивного материала, находящихся в справочных системах «КонсультантПлюс», «Гарант» и т.п.

Итоги такой контрольной работы необходимо учитывать при проведении зачета по данной учебной дисциплине.

Примерный перечень вопросов для аудиторной контрольной работы:

1. Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями.
2. Жилые помещения, не подлежащие приватизации.
3. Понятие, принципы, субъекты и порядок приватизации жилых помещений.
4. Дайте определение товарищества собственников жилья. Каков его правовой статус?
5. Дайте сравнительную характеристику государственного и муниципального жилищного фонда.
6. Назовите обязанности нанимателя по договору социального найма.
7. Какие договоры по распоряжению жилым помещениям должны совершаться в нотариальной форме?
8. Дайте определение товарищества собственников жилья. Каков его правовой статус?
9. Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения, пользования жилым помещением.
10. Договор социального найма отличие от договора коммерческого найма.

11. Право собственности на жилые помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
12. Что такое деприватизация? Какие условия предъявляет закон в отношении деприватизации?
13. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях.
14. Понятие и критерии отнесения граждан к числу малоимущих.
15. Порядок предоставления жилых помещений в фонде социального использования.
16. Внеочередное предоставление жилых помещений в фонде социального использования.
17. Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым по договорам социального найма.
18. Нормы площади в жилищном законодательстве.
19. Заселение жилых помещений, освободившихся в коммунальных квартирах.
20. Правовое положение временных жильцов и поднаймателей (общее и отличие).
21. Очередность предоставления жилых помещений в фонде социального использования.
22. Что понимается под бронированием жилого помещения?

Примерные задачи для аудиторной контрольной работы:

Тема 1. Понятие, предмет, метод, принципы, источники и система жилищного права. Жилищные правоотношения

Задача № 1.

Смирнов И.А. встал на учет в качестве нуждающегося 12 марта 1999г. в связи с тем, что он проживал вместе со своей семьей из 5 человек в двух комнатах (12 кв.м и 15 кв.м) коммунальной квартиры и имел обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи менее действовавшей на тот момент учетной нормы.

Какие виды отношений можно выделить, исходя из предмета жилищного права?

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

Какие правила, установлены для граждан, вставших на учет после вступления ЖК РФ в силу?

Задача № 2.

Гр. Украины - Омельченко Н.Н., проживающий по адресу: г. Тюмень, ул. Ленина д.12, кв. 14 находился в квартире в 19-00 часов.

В это время в дверь позвонили, представившись как сотрудник полиции (участковый) и потребовал открыть дверь с целью проверки документов и установления информации о проживающих в данной квартире и наличия у них регистрационного учета.

Однако Омельченко Н.Н. отказался открыть дверь, мотивируя свое решение тем, что жилище является неприкосновенным.

Правильно ли поступил Омельченко Н.Н.?

Обоснуйте мнение, перечислив нормативные акты, гарантирующие неприкосновенность жилища?

Какие правовые последствия могут наступить в данном случае?

Задача № 3.

Семья Глагольевых, состоящая из двух человек, проживает в коммунальной квартире в комнате площадью 21,5 кв.м в г.Выборге.

В связи с выбытием из соседней комнаты соседа, они обратились в суд с иском о присоединении освободившейся соседней комнаты площадью 19,15 кв.м, ссылаясь на то, что она является смежной, соединенной дверным проемом.

В суде первой инстанции в иске было отказано. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ согласилась с судебными постановлениями и отклонила протест заместителя Прокурора РФ.

По делу установлено, что хотя между комнатами имелся дверной проем, но он заделан и комнаты имеют выходы в коридор общего пользования.

По данному делу в установленном порядке администрацией города Выборга было принято решение о перепланировке комнат в квартире (заделке проема).

Какие разделы ЖК РФ регулируют данные отношения?

Дайте оценку действий Глагольевых?

Решите задачу по существу.

Задача № 4.

В 2016 г. Виноградов был переведен из г.Оренбурга на работу в ООО «Астраханьтрансгазпром» и назначен директором.

Первоначально он вместе с супругой по договору найма снимал двухкомнатную квартиру жилой площадью 37 кв.м.

Решением местной администрации г. Астрахани от 6 января 2016 г. Виноградову предоставлена другая квартира (жилой площадью 51,6 кв.м), состоящая из двух комнат, находящаяся в доме, принадлежащем муниципальному образованию, переданная ООО "Астраханьтрансгазпром" как служебное жилое помещение.

Прокурор Астраханской области в интересах потребовал в суде признать договор недействительным и выселить Виноградова из квартиры.

Решением Ленинского районного народного суда г.Астрахани (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Астраханского областного суда) в удовлетворении этих требований отказано. Президиум областного суда отклонил аналогичный протест прокурора области.

Может ли муниципальное образование передавать юридическим лицам жилые помещения как служебные жилые помещения?

Правильно ли решение суда?

Задача 5.

Краснов А.С., занимавший однокомнатную квартиру умер, не оставив завещания.

Через месяц после его смерти квартира была предоставлена Ильиной З.П., 70-летней москвичке, проживавшей в коммунальной квартире.

Спустя месяц после регистрации по новому месту жительства Ильина З.П. приватизировала квартиру.

Через 5 месяцев она получила повестку в суд, где узнала, что право на квартиру оспаривает дочь, умершего Краснова А.С.

Какими нормативными правовыми актами следует руководствоваться для решения этого спора?

Какое решение должно быть принято по делу?

Будет ли в судебном заседании участвовать прокурор?

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Задача № 1.

В одном из жилых домов Санкт-Петербурга освободилась квартира. Между жилищным комитетом городской мэрии и администрацией Центрального района возник спор о том, кто имеет право заселить эту квартиру и заключить соответствующий договор социального найма.

По мнению жилищного комитета, жилой дом является собственностью города и ему принадлежит право распоряжения квартирой.

Администрация района считала, что дом относится к муниципальной собственности. При этом она ссылалась на то, что дом числится на балансе одной из районных жилищно-эксплуатационных организаций.

Является ли квартира объектом жилищных прав?

Какими признаками должно обладать жилое помещение?

Какова особенность правового регулирования жилищных отношений в городах федерального значения?

Разрешите возникший спор.

Задача № 2.

Мэрия обратилась в суд с иском к Сидоровой и ее дочери о выселении из 3-комнатной квартиры с предоставлением 1-комнатной, сославшись на то, что квартира, которую занимают ответчицы, находится в полуподвальном помещении, согласно решению бывшего исполкома все лица, проживающие в подобных помещениях, подлежат выселению с предоставлением другой жилой площади. Сидоровы отказались от переселения в предоставленную им благоустроенную 1-комнатную квартиру размером 18 кв. м.

Как объясняли в судебном заседании ответчицы, они вдвоем занимали всю 3-комнатную квартиру, оплачивали коммунальные услуги из расчета двух членов семьи. Поскольку размер занимаемой ими жилплощади по прежнему месту жительства составлял 27 кв. м., они считают, что

предоставленное им в связи с выселением жилое помещение должно быть размером не менее ранее занимаемого.

Существенны ли доводы ответщиц?

Какое решение должен вынести суд?

Тема 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Задача № 1.

В городе Ярославле проводилась застройка квартала в одном из районов города. Для обеспечения питания работников гражданин Гуртов Ш. Б. заключил договор найма квартиры на третьем этаже пятиэтажного жилого дома, которая использовалась для приготовления пищи строителям.

Правомерны ли действия Гуртова Ш. Б.?

В каком порядке соседи Гуртова Ш. Б. могут защитить свои жилищные права?

Задача № 2.

Собственник квартиры на последнем этаже многоэтажного дома использовал чердачные помещения для размещения своего спортивного зала и хранения вещей. Староста дома обратился в суд с исковым заявлением о сносе самовольно произведенных собственником квартиры перепланировок чердака.

Определите правовой статус участников данных правоотношений.

Разрешите спор по существу.

Задача № 3.

Дунин Н. Н. произвел перепланировку в своей квартире: перенес дверные проемы, установил дополнительные перегородки, заменил окна с увеличением проемов, переустановил сантехническое оборудование. Астафьев Р. Р. предложил купить у Дунина Н. Н. данную квартиру.

Кто из указанных лиц обязан или вправе произвести узаконение произведенных в квартире изменений и в каком порядке?

Допускает ли закон возможность приобретения квартиры сподобной перепланировкой без согласования с уполномоченными органами?

Задача № 4.

Гражданка Малахова приобрела квартиру в собственность по договору купли-продажи в доме старой застройки. Въехав в квартиру с семьей, она через полгода обратилась в РЭУ с требованием бесплатно заменить газовую плиту и кран на кухне. В РЭУ произвести бесплатно эти работы отказались, добавив, что обслуживать эту квартиру они тем более не обязаны, так как квартплата вносится не в полном объеме.

Малахова объяснила, что она платит за коммунальные услуги по тем же тарифам, что и в прежней квартире, из которой они выехали, но оставили за собой по договору найма. В бухгалтерии разъяснили, что, так как Малахова

приобрела квартиру по договору купли-продажи, платить за коммунальные услуги она должна по их фактической стоимости.

Каковы права и обязанности собственника по пользованию жилым помещением?

Меняется ли размер квартплаты, если жилое помещение принадлежит гражданину на праве собственности?

Как решить спор?

Задача № 5.

Гр. Потапов С. Н. является нанимателем жилого помещения. В связи с устаревшей планировкой квартиры отдельные комнаты были не достаточно по его мнению освещены, воздух был влажным.

Потапов самостоятельно произвел перепланировку квартиры, чем существенно улучшил качество предоставленного помещения.

Вскоре к нему были предъявлены претензии со стороны управляющей организации о незаконно проведенной перепланировке и требованием привести планировку квартиры в первоначальное состояние.

Каков порядок проведения перепланировки и (или) переоборудования?

Как должно быть оформлено разрешение на проведение работ?

В какой орган необходимо обратиться по данному вопросу?

Задача 6.

Юшечкин, наниматель 4-х комнатной квартиры (72 кв.м), решил провести перепланировку 2-х комнат с целью использования под офис ООО его регистрации по адресу квартиры, одним из участников которого он был.

Собственник квартиры Цуканов А.И. (наймодатель) выдал письменное согласие на перепланировку квартиры, но с условием повышением платы за найм.

Когда работы по перепланировке начались приехал сын Цуканова - Олег, который во время принятия отцом решения о перепланировке находился в заграничной командировке и ничего не знал.

Олег потребовал от Юшечкина восстановления прежнего состояния квартиры, поскольку он является вместе с отцом ее собственником. В ближайшее время он намерен вступить в брак и выделить свою долю в натуре.

Отец Цуканов не согласился с требованием сына. В связи с чем Олег обратился в суд с иском о признании действий отца противозаконными и ущемляющими его права, а также о выделении ему доли в праве собственности на квартиру в натуре.

Решите дело по существу.

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Задача № 1.

Клюева А.И. являлась нанимателем муниципальной жилой площади - однокомнатной квартиры.

24 апреля 1995 г. она обратилась в Департамент муниципального жилья с заявлением о приватизации квартиры, заполнив договор и оплатив госпошлину.

1 мая 1995 г. Клюева А.И. умерла. Оставшийся наследник, сын Клюев А.В. - обратился в нотариальную контору с заявлением о принятии наследства.

Подготовьте обоснованный ответ.

Задача № 2.

Малахов с несовершеннолетней дочерью проживает в принадлежащем ему на праве собственности доме, который состоит из двух комнат. На этом же участке он строил новый дом вместо старого, находящегося в аварийном состоянии. Бывшая жена предъявила иск о вселении в недостроенный дом, ссылаясь на то, что принадлежащее ей в старом доме помещение пришло в негодность.

Суд вынес решение о признании за нею права на жилье в доме после окончания его строительства.

Обоснованы ли выводы суда требованием закона?

Задача № 3.

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.).

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?

Задача № 4.

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. 26.04.98 г. 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 г. он умер.

В связи с тем, что решением Конституционного Суда РФ от 3.11.98 года положения ст. 4 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?

Задача № 5.

Соколов А.М. 12.10.2005 г. заключил с ООО «Арго» договор участия в долевом жилищном строительстве, в соответствии с которым он должен был оплатить свою часть долевого участия в строительстве в размере 4 000 000 рублей, а ООО «Арго» обязано было не позднее 30 июля 2007 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»?

Задача № 6.

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?

Тема 5. Социальный наем жилого помещения. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

Задача № 1.

Петрова обратилась в суд с иском к Авдееву об обмене 2-комнатной квартиры. В обоснование иска сослалась на то, что после расторжения брака с ответчиком проживание в одной квартире стало невозможно. По предложенному ею варианту обмена ответчик поселяется в комнату размером 11 кв. м., а истица с дочерью – в 1-комнатную квартиру.

Оспаривая предложенный вариант обмена, ответчик указал, что по обмену он поселяется в комнате, которая временно изолирована от двух остальных комнат квартиры, изоляция была выполнена проживающими в

квартире лицами и разрешена в свое время исполкомом временно и служила как подсобное помещение.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Задача № 2.

В марте 2010 г. умер Богатов, являвшийся нанимателем двухкомнатной квартиры по договору социального найма. Долотова обратилась в суд с иском о признании за ней права на данную жилую площадь в связи с тем, что она являлась членом его семьи и проживала вместе с ним с января 2000 г., вела общее хозяйство. При жизни они договорились, что она вселяется в квартиру без приобретения права на жилую площадь. Кроме того, Долотова имеет однокомнатную квартиру на условиях договора социального найма. В настоящее время в ее квартире проживает семья сына, вселяться в стесненные условия она не может, 18 считает, что утратила право на данную жилую площадь, в настоящее время ее единственным постоянным жильем является спорная квартира.

Решите дело по существу.

Сформулируйте резолютивную часть решения суда по данному делу.

Задача 3.

Семья Зарубиных проживает в 1-комнатной квартире 3-этажного муниципального дома. Дом сдан в эксплуатацию 38 лет назад.

За весь период проживания Зарубины ни разу не делали ремонт. Обои выгорели и частично оторвались, потолок весь грязный, на кухне закоптился.

Все сантехническое оборудование система водоснабжения и отопления требуют замены.

Зарубин обратился в жилищно-эксплуатационную организацию с требованием провести ремонт в его квартире, которая заявила, что часть работ будет оплачивать Зарубин.

Какие ремонтные работы должен оплатить Зарубин?

Какие работы должна быть проведена за счет муниципального образования?

Задача 4.

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

Имеют ли какие-либо права на жилое помещение бывшая жена и двое детей Ожегова?

Задача 5.

В 3-комнатной квартире государственного жилищного фонда проживает семья Логиновых, а также проживала бывшая теща нанимателя Логинова.

В 1996г. последняя уехала жить к дочери (т.е. первой жене Логинова) в другой город, в 3-комнатную квартиру, не снявшись с регистрационного учета.

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

Задача 6.

Бывший муж Рыковой И.П., женившись второй раз, уехал жить и работать в другой город, купил там квартиру, кроме того, получил дом в наследство на территории Красноярского района Самарской области. В квартире бывшей жены неоформил 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.

Составьте юридическое заключение по данному вопросу.

Тема 6. Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Наемные дома

Задача № 1.

С 12 ноября 2003 г. в списке первоочередников в администрации Кировского района г. Саратова под № 3 числится в связи с тем, что им была представлена в отдел по учёту и распределению жилья наряду с иными необходимыми документами справка из органов здравоохранения о невозможности совместного проживания с ним в квартире семьи его дочери Моисеевой из-за наличия у него тяжелого хронического заболевания.

В связи с принятием ЖК РФ Моисеев имеет право не внеочередное предоставления жилья.

Моисеев он обратился за консультацией к юристу с вопросом о возможном изменении очередности.

Какие разъяснения должен дать юрист?

Задача № 2.

Проживающий в общежитии Гаврилов стоял на учёте в качестве нуждающегося в течение 5 лет. 03 марта 2001 г. умерла его бабушка, оставив завещание, согласно которому Гаврилову переходила принадлежавшая ей на праве собственности 1-комнатная квартира.

Сохранил ли Гаврилов право стоять на учёте?

Тема 7. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

Задача № 1.

Носов проживал в комнате общежития предприятия «Сибэнергомонтаж» с 1989 года.

В 2000 году в связи с финансовыми трудностями предприятие передало своё общежитие на баланс Администрации Кировского района. Узнав из средств массовой информации о возможности приватизации комнат в общежитиях, Носов обратился с заявлением о передаче ему в собственность в порядке приватизации занимаемой им с 1989 года комнаты.

Жилищное Управление Администрации Кировского района отказало Носову в удовлетворении заявления по тем основаниям, что законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» приватизация общежитий запрещена.

Обоснован ли данный отказ.

Задача № 2.

Слесарю-сантехнику Бочкову было предоставлено служебное жилое помещение – однокомнатная квартира. В квартиру поселилась и была зарегистрирована по месту жительства его престарелая мать, ранее проживающая в селе. Бочков, отработав в ЖЭУ 3 года, уволился по собственному желанию.

Администрация ЖЭУ обратилась в суд с иском о выселении Бочкова со всеми зависимыми членами семьи без предоставления другого жилого помещения.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Каково должно быть решение суда.

Задача № 3.

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?

Задача № 4.

В ЖЭУ дворником был принят на работу Храпов П.В., в связи с чем ему с женой выдали 10 августа 2005г. договор на 2-комнатную квартиру с пометкой "служебный".

Через год 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?

Задача № 5.

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?

Тема 8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Взнос на капитальный ремонт.

Задача № 1.

Дом находился на балансе НПО, которое заключило договор купли-продажи дома с ТОО. Проживающие в доме граждане обратились в суд с иском о признании договора недействительным.

Суд в иске отказал. В порядке надзора решение отменили, поскольку оно вынесено вопреки требованиям Закона РФ от 24.12.92 «Об основах федеральной жилищной политики». Как видно из материалов дела, дом, в отношении которого возник спор, относится к государственному жилищному фонду. В материалах дела нет данных о том, что проживающие в доме граждане дали согласие на его продажу.

Какое положение названного закона было нарушено?

Задача № 2.

Королев обратился в суд с иском к супругам Смирновым о выселении из квартиры, сославшись на то, что жилплощадь распределена его семье на основании ордера, однако ответчики вселились в квартиру и отказались ее освободить. По объяснениям ответчиков, жилая площадь предоставлена им предприятием в порядке реализации права на повторное заселение квартиры после освобождения ее работником предприятия. Как видно из дела, жилой дом, в котором находится спорная квартира, состоял на балансе ПМК и относился к ведомственному фонду. Квартира была заселена работником предприятия. Спустя время, дом был передан на баланс жилищно-коммунальному хозяйству. В связи со смертью бывшего нанимателя предприятие приняло решение о распределении освободившейся квартиры семье Смирнова, и тот в квартиру вселился.

Какое решение должен принять суд?

Задача № 3.

Гражданин Харитонов И.И. приватизировал занимаемую им квартиру в многоквартирном доме.

В ЖЭУ им 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.?

Составьте юридическое заключение по данному вопросу.

Задача № 4.

Гр-ка Мушулова проживает одна в муниципальной 3-комнатной квартире площадью 78 кв.м.

Ранее с ней проживала ее дочь со своей семьей в составе 4 человек. В связи с переводом мужа дочери к другому месту службы, она осталась в квартире одна. Поскольку Мушулова является пенсионеркой ей не хватает денежных средств на оплату жилого помещения.

В январе 2011 года она обратилась в администрацию с заявлением о замене ей жилого помещения на более меньшее, чтобы ей хватало средств на его оплату в пределах социальной нормы жилья или оплаты жилого помещения в пределах социальной нормы жилья.

В ее просьбе было отказано. Кроме того директор службы единого заказчика Монастырев в связи с недофинансированием необходимого проведения текущего ремонта жилого фонда, находящегося в ведении его организации, принял решение увеличить оплату жилья социального использования жителям, проживающих в квартирах с наиболее комфортными условиями.

Правомерен ли отказ Мушуловой оплачивать квартиру в пределах социальной нормы жилья?

Имеет ли право директор службы единого заказчика принимать решение об увеличении оплаты жилья?

Кто имеет право увеличивать размер оплаты жилья и каков порядок увеличения?

Что такое тарифы на коммунальные услуги и порядок их утверждения?

Задача № 5.

Бородин проживает со своей семьей в 3-х комнатной квартире по договору социального использования. В апреле его жена с сыном выехали на дачу, где и проживала до октября месяца.

Сам Бородин выезжал на дачу в выходные дни. В октябре он обратился в бухгалтерию жилищно-эксплуатационной организации с заявлением сделать ему перерасчет коммунальных услуг за 6 месяцев.

Правомерны ли действия Бородина?

Каким образом предусмотрена возможность снижения оплаты коммунальных услуг?

Может ли ЖЭУ освободить его от платы за коммунальные услуги?

Тема 9. Управление многоквартирными домами. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

Задача № 1.

Организация предъявила иск к Грибову о признании недействительным договора, заключенного с ним на право занятия 3-комнатной квартиры, о выселении на другую жилую площадь по тем мотивам, что указанная квартира была предоставлена ответчикам в нарушение порядка очередности.

Согласно имеющемуся в деле списку по распределению квартир, являющемуся одновременно списком учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, семья ответчиков стояла под номером 39. При распределении квартир им была выделена 3-комнатная квартира, хотя впереди в этом списке стояло 9 человек работников организации, которые по составу семьи также имели право на получение 3-комнатных квартир, но они не были им выделены.

Какое решение должен принять суд?

Задача № 2.

Ларина обратилась в суд с иском к управлению народного образования о приватизации жилого дома. Истица сослалась на то, что в данном доме она проживает на правах нанимателя с 1940 года и намерена его приватизировать, но ответчик, на балансе которого находится домовладение, ей в этом отказал.

Согласно имеющимся в материалах дела техпаспорту, поэтажному плану строения дом состоит из нескольких квартир с отдельными входами, его общая полезная площадь составляет 150 кв. м., и кроме истицы в нем постоянно проживало несколько семей, которые переселены из-за ветхости строения. Ответчик также уточнил, что дом возводился в свое время управлением народного образования, то есть отнесен к индивидуальному жилищному фонду и вводился в эксплуатацию как служебное жилое помещение для обеспечения учителей на период их работы.

Дайте юридическую консультацию по этому делу.

Задача № 3.

Собственник однокомнатной квартиры в многоквартирном доме Лютиков был удивлен, увидев объявление при входе в подъезд дома о необходимости внесения собственниками помещений платы на строительство современной детской площадки во дворе дома.

В объявлении также говорилось, что решение о таком строительстве было принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В связи с несогласием вносить указанную плату Лютиков обратился к другим собственникам помещений за разъяснениями, почему его не пригласили на собрание, где решался вопрос о строительстве. Ему ответили, что соседи неоднократно приходили сообщить о предстоящем собрании но его в эти моменты не было дома, и поэтому собрание состоялось без его участия.

Не согласившись с возникшей ситуацией, Лютиков обратился за консультацией к юристу.

Задача № 4.

На общем собрании членов ЖСК «Строитель» от 14 октября 2006 г. было утверждено решение председателя правления о приеме в члены кооператива гражданина Семенова Р.Г. 19 октября 2006 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?

Определите круг юридически значимых обстоятельств, которые должен установить суд.

Подлежит ли удовлетворению иск Семенова?

Задача № 5.

Мансуров Л.В. обратился в суд с иском к Якоревой Р.М. (бывшей жене) о признании права собственности на 1/3 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.

Определите круг юридически значимых обстоятельств, которые должен установить суд.

Кто должен быть решен данный спор?

Задача № 6.

Член ЖСК «Источник-2» Федорова В.В. умерла в апреле 2006 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, причем 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?

Образец решения задачи:

Пример задачи:

В трехкомнатной коммунальной квартире комнату 15 кв. м занимала Фигурнова, комнату 12 кв. м – Ершов и комнату 20 кв. м – Смирнова. В январе Смирнова обменяла свою комнату на комнату 14 кв. м в двухкомнатной квартире в другом районе города. На основании обменного ордера в 20-метровую комнату прописалась семья Комисаровых, состоящая из 3-х человек.

В июне того же года умер Ершов, и ордер на освободившееся жилое помещение в августе получила семья Комисаровых.

Фигурнова в октябре предъявила иск в суд о признании ордера на освободившееся жилое помещение недействительным и о предоставлении ей этого помещения на том основании, что она, как инвалид, имеет право на дополнительную площадь, является блокадницей и состоит на учете.

В исковом заявлении Фигурнова также указывала, что хотя Комисаровы и зарегистрированы в комнате 20 кв. м, однако никогда там не проживали. Комнатой по-прежнему пользуется Смирнова. Никто из членов семьи Комисаровых в квартире не появлялся, что подтверждается свидетельскими показаниями соседей по лестничной площадке.

Какое решение должен вынести суд?

Ответ:

Семья Комисаровых согласно ст. 59 ЖК РФ является нуждающейся в улучшении жилищных условий так как их комната 20 кв.м на троих. Норма предоставления для коммунальных квартир 15 кв.м на человека.

У Фигурновой ее комната составляет 15 кв.м вполне хватает ее по нормам на одного человека и ей по закону не полагается увеличение жилплощади за счет присоединения комнаты Ершова. А что касается того что семья Комисаровых пока не появлялись в этой комнате то я думаю что это их личное дело когда заселиться в свою комнату. Суд откажет в удовлетворении исковых требований Фигурновой.

Критерии оценки выполнения аудиторной контрольной работы

Оценка	Профессиональные компетенции	Компетенции, связанные с созданием и обработкой текстов
Отлично	Работа выполнена на высоком уровне. Представленный материал фактически верен, допускаются незначительные неточности. Студент свободно ответил на вопросы, связанные с темой.	Материал изложен грамотно, доступно, логично и интересно.
Хорошо	Работа выполнена на достаточно высоком уровне. Студент ответил на вопросы, но недостаточно полно.	Допускаются отдельные ошибки, логические и стилистические погрешности. Текст недостаточно логически выстроен, или обнаруживает недостаточное владение риторическими навыками.
Удовлетворительно	Уровень работы недостаточно высок. Допущен ряд существенных ошибок. Студент может ответить, лишь на некоторые вопросы, заданные по теме.	Работа написана несоответствующим стилем, недостаточно полно изложен материал, допущены различные речевые, стилистические и логические ошибки.
Неудовлетворительно	Работа выполнена на низком уровне. Допущено большое количество фактических ошибок. Ответы на вопросы обнаруживают непонимание предмета и отсутствие ориентации в материале.	Допущены грубые орфографические, пунктуационные, стилистические и логические ошибки. Неясность и примитивность изложения делают текст следует считать трудным для восприятия.

2.5. Тестовые задания для проведения промежуточной аттестации:

Тест – это система заданий специфической формы, определенного содержания. Как правило, представляет собой перечень вопросов по пройденным темам учебной дисциплины с вариантами правильных и неверных ответов.

Тестовые задания могут иметь различные структуры, в том числе: с одним или несколькими вариантами верного ответа из нескольких предложенных, отрывной вопрос, задание на сопоставление, задание на установление верной последовательности.

Обычно тестирование проводится в целях текущей (оперативной) проверки полноты усвоения студентами понятий, представлений, существенных положений отдельных тем.

Использование тестирования способствует улучшению организации и повышению качества учебного процесса, развитию навыков самостоятельной работы.

Примерные тесты для проведения промежуточной аттестации по курсу «Жилищное право»

К теме 1:

1. В широком смысле жилищное право - это:

- а) институт гражданского права, включающий нормы конституционного, административного, земельного, финансового и экологического права, связанные с жилищными правоотношениями;
- б) право каждого работника юридического лица на жилье в доме, принадлежащем этому юридическому лицу;
- в) субъективное право конкретного человека на жилую площадь;
- г) все, указанное в п. «б» и «в».

2. Предметом регулирования жилищного права являются правоотношения:

- а) земельные;
- б) жилищные;
- в) экологические;
- г) финансовые;
- д) административные.

3. Жилищные правоотношения по приобретению жилых помещений регулируются нормами права:

- а) административного и жилищного;
- б) жилищного и гражданского;
- в) гражданского и административного;
- г) финансового и административного;
- д) налогового и финансового.

4. Жилищные правоотношения в области управления и эксплуатации жилищного фонда регулируются нормами права:

- а) земельного, налогового, жилищного и финансового;
- б) жилищного, административного, земельного и налогового;
- в) административного, налогового, гражданского и земельного;
- г) жилищного, гражданского, административного, налогового, финансового и земельного;
- д) жилищного.

5. Принцип «недопустимости произвольного лишения жилища» предусматривает:

- а) невозможность расторжения договора найма в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда по требованию наймодателя;
- б) выселение из жилых помещений только по основаниям, установленным законом в судебном порядке;
- в) выселение только в судебном порядке;

г) все, указанное в п. «а»-«в».

6. Принцип «неприкосновенности жилища» выражается в том, что никто не вправе проникать в жилище:

- а) против воли проживающих в нем лиц;
- б) иначе как в случаях, установленных законом;
- в) иначе как на основании решения суда;
- г) все, указанное в п. «а» - «в».

7. Основными положениями, содержащимися в конституционных нормах, определяющими жилищные правоотношения, являются следующие:

- а) право на жилище, неприкосновенность жилища, свобода выбора места жительства;
- б) доступность для граждан условий найма и приобретения жилых помещений;
- в) цивилизованное использование жилых помещений их собственниками и нанимателями;
- г) недопустимость произвольного ограничения права пользования жилым помещением его нанимателя и членов его семьи.

К теме 2:

1. Объектом жилищного права являются:

- а) помещения, в которых проживают граждане (физические лица);
- б) помещения прачечной в жилом доме;
- в) помещения в жилом доме, занимаемые РЭУ (ДЭЗом);
- г) помещения, занимаемые в жилом доме аптекой или почтовым отделением.

2. Жилые помещения должны отвечать следующим требованиям:

- а) санитарным;
- б) градостроительным;
- в) техническим;
- г) противопожарным и всем, указанным в п. «а» - «в».

3. Норма жилой площади на одного человека по г. Москве установлена в размере:

- а) 6 кв. м;
- б) 10 кв. м;
- в) 12 кв. м;
- г) 18 кв. м.

4. Учет какого жилищного фонда, осуществляют органы местного самоуправления?

- а) всего жилищного фонда, находящегося на территории субъекта РФ;
- б) муниципального жилищного фонда;
- в) государственного жилищного фонда.

5. Понятие «благоустроенное жилое помещение» применительно к городу включает в себя наличие:

- а) спальни для каждого члена семьи;
- б) гостиной;
- в) столовой;
- г) ванной и туалетной комнат.

6. Что понимается под государственным жилищным фондом?

- а) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- б) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;
- в) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

7. Какое жилое помещение, в соответствии с ЖК РФ, признается квартирой?

- а) - это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- б) – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
- в) – это часть жилого дома предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

К теме 3:

1. Признание жилого помещения непригодным для жилья осуществляется:

- а) жилищно-эксплуатационной организацией, обслуживающей его;
- б) бюро технической инвентаризации населенного пункта;
- в) местной администрацией населенного пункта;
- г) межведомственной жилищной комиссией населенного пункта.

2. Физический износ каменного и деревянного дома для признания его непригодным для постоянного проживания должен быть выше соответственно:

- а) 65% и 60%;
- б) 70% и 65%;
- в) 75% и 70%;
- г) 80% и 75%.

3. Перевод дома из жилого в нежилой возможен только по решению:

- а) бюро технической инвентаризации;
- б) местной администрации населенного пункта;
- в) межведомственной комиссии административного округа или городской межведомственной комиссии;
- г) городской межведомственной комиссии.

4. Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если:

а) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, переводимое помещение является частью жилого помещения;

б) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц или используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания

в) указанные в п.а-б;

г) заявителем не соблюдаются требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

5. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается в случаях, если:

а) квартира расположена на первом или выше первого этажа;

б) квартира расположена на первом или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

в) квартира расположена на втором или выше этажа;

г) квартира расположена на втором или выше второго этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

1. Под «перепланировкой жилого помещения» понимают:

- а) перенос ванны;
- б) перенос газовой плиты;
- в) перенос вентиляционного канала;
- г) перенос дверного проема.

2. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается:

а) протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) решением главы органа местного самоуправления, протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и актом приемочной комиссии;

в) актом приемочной комиссии;

г) решением главы органа местного самоуправления и актом приемочной комиссии.

3. Перепланировка жилого помещения представляет собой ...

а) изменение конфигурации помещения, не требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

в) изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

г) установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

4. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если такая квартира расположена ...

а) на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;

б) на первом этаже дома, но помещения, расположенные непосредственно рядом с квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;

в) только выше первого этажа дома, с учетом соблюдения законодательства о градостроительной деятельности;

г) на первом этаже дома, с учетом соблюдения законодательства о градостроительной деятельности.

5. Решение о переводе или отказе в переводе помещения принимается органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через:

а) 15 дней со дня представления документов;

б) 25 дней со дня представления документов;

в) 35 дней со дня представления документов;

г) 45 дней со дня представления документов.

К теме 4:

1. Жилое помещение, нажитое супругами во время брака, является:

а) собственностью того супруга, на имя которого оно оформлено;

б) общей собственностью супругов и их детей;

в) общей собственностью супругов, их родителей и детей;

г) общей совместной собственностью супругов.

2. Правомочие «владения» собственника жилья означает:

а) реальное обладание жильем;

б) извлечение из жилья пользы, выгоды, доходов;

в) возможность определять юридическую судьбу жилья;

г) все, указанное в п. «б» и «в».

3. Распоряжение жилым помещением, находящимся в общей совместной собственности граждан, осуществляется:

- а) по согласию всех собственников;
- б) в соответствии с решением суда в случае возникновения спора между собственниками;
- в) по согласию более половины собственников;
- г) любым способом, указанным в п. «а» и «б».

4. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются:

- а) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) Правительством РФ;
- в) уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти;
- г) органом местного самоуправления.

5. Чьё согласие должны получить родители, чтобы продать приватизированное жильё, в котором проживает несовершеннолетний ребёнок?

- а) самого ребенка;
- б) органов опеки и попечительства;
- в) всех членов семьи, проживающих в квартире;
- г) могут действовать по своему усмотрению, согласие получать не требуется.

К теме 5:

1. Срок проживания временных жильцов не может превышать ... подряд.

- а) одного месяца;
- б) шести месяцев;
- в) девяти месяцев;
- г) трех месяцев;

2. Не может быть предметом договора социального найма:

- а) часть комнаты;
- б) смежные комнаты;
- в) изолированная комната;
- г) одна из смежных комнат.

3. Учитывается ли состояние здоровья граждан при предоставлении им жилого помещения по договору социального найма?

- а) не учитывается никогда;
- б) учитывается только в случае, если вместе с больными гражданами вселяются малолетние дети;
- в) не учитывается, если вселяются только супруги;
- г) учитывается всегда.

4. Предметом договора обмена жилыми помещениями может быть помещение:

- а) муниципального жилищного фонда;
- б) маневренного жилищного фонда;
- в) являющееся служебным;
- г) находящееся в общежитии.

5. Наниматели жилья по договору социального найма имеют право:

- а) получить эту жилую площадь в собственность посредством приватизации;
- б) заключить новый договор найма на повторный срок;
- в) вселить любое лицо без согласия лиц, проживающих с ним;
- г) сдать часть занимаемой жилой площади в поднаем без согласования с членами семьи.

6. К чьей компетенции относится ведение в установленном порядке учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?

- а) в компетенции органов государственной власти РФ
- б) в компетенции органов государственной власти субъектов РФ
- в) в компетенции органов местного самоуправления

К теме 6:

1. Договор найма жилого помещения социального использования заключается максимум на срок:

- а) один год;
- б) три года;
- в) без установления срока;
- г) десять лет.

2. Закон гарантирует нанимателю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения:

- а) длительность пользования жилым помещением;
- б) преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок;
- в) бессрочность пользования жилым помещением;
- г) все, указанное в п. «а» и «б».

3. Жилые помещения предоставляются юридическим лицам по договору:

- а) поднайма;
- б) найма;
- в) социального найма;
- г) аренды.

К теме 7:

1. Жилое помещение, предназначенное для временного

проживания граждан на период их работы или обучения, называют:

- а) общежитием;
- б) гостиницей-приютом;
- в) интернатом;
- г) помещением маневренного фонда.

2. Жилые помещения, предназначенные для временного поселения в них лиц, выселенных из мест постоянного проживания на период капитального ремонта их дома, называют:

- а) служебными жилыми помещениями;
- б) помещениями для общежитий;
- в) помещениями маневренного фонда;
- г) так, как указано в п. «а» и «б».

3. Выселение граждан с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения возможно в случае, если:

- а) жилой дом подлежит переоборудованию в нежилой;
- б) наниматель жилого помещения систематически разрушает его;
- в) наниматель жилого помещения использует его не по назначению;
- г) лицо, пользующееся жилым помещением, самовольно вселилось

в него.

4. Выселение граждан из жилого помещения без предоставления им другого благоустроенного жилого помещения возможно в случае, если:

- а) наниматель использует жилое помещение не по назначению;
- б) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- в) дом грозит обвалом;
- г) дом подлежит переоборудованию в нежилой.

5. Граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилья по нормам общежития, если не вносят оплату за пользование жильем в специализированном фонде в течение:

- а) двух месяцев;
- б) трех месяцев;
- в) шести месяцев;
- г) одного года.

6. Служебные жилые помещения могут выдаваться:

- а) работникам, которые включены в специальный перечень категорий работников, имеющих право на служебное жилое помещение;
- б) всем работникам, которые по характеру работы должны проживать вблизи места работы;
- в) всем желающим, по договору найма;
- г) всем работникам данного предприятия.

К теме 8:

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно:

- а) после 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- б) до 7-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- в) до 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- г) до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2. В структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги входят:

- а) плата за содержание и ремонт жилого помещения;
- б) плата за коммунальные услуги;
- в) плата за наем;
- г) плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3. Ответственность за несвоевременное или неполное внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги определена:

- а) в виде процентов;
- б) административным законодательством;
- в) в виде пени;
- г) в виде штрафа.

4. Определенный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги должен сохраняться неизменным, как минимум, в течение:

- а) шести месяцев;
- б) девяти месяцев;
- в) одного года;
- г) двух месяцев.

5. Текущий ремонт сданного в наем помещения входит в обязанности:

- а) нанимателя, при отсутствии иного условия в договоре найма;
- б) муниципальных органов;
- в) наймодателя;
- г) государства.

6. Ответственность перед наймодателем за действия лиц, постоянно проживающих с нанимателем и нарушающих условия договора найма, несет:

- а) проживающие с нанимателем лица;
- б) муниципальные органы;
- в) сам наниматель;
- г) государство.

К теме 9:

1. Собрание правомочно принимать решения, если в нем участвуют собственники помещений в данном доме (или их представители), обладающие более чем ... от общего числа голосов.

- а) 40%;
- б) 75%;
- в) 50%;

г) 25%.

2. Товариществом собственников жилья признается:

а) коммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

б) некоммерческая организация, добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в доме;

в) добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в доме

г) некоммерческая организация, учрежденная гражданами на основе добровольных имущественных взносов, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

д) некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в:

а) акционерное общество;

б) общество с ограниченной ответственностью;

в) жилищный кооператив или жилищно-строительный кооператив;

г) общественный фонд.

4. На какой максимальный срок избирается правление товарищества собственников жилья

а) срок не ограничен;

б) 2 года;

в) 3 года;

г) 1 год.

5. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

а) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

- б) составление отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- в) ревизии финансовой деятельности товарищества;
- г) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов юридических и физических лиц.

6. Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции ...

- а) общего собрания собственников жилого помещения, правления жилищного кооператива, правления товарищества собственников жилья;
- б) общего собрания собственников жилого помещения;
- в) правления жилищного кооператива;
- г) правления товарищества собственников жилья.

Критерий оценки тестирования:

1. Скорость прохождения теста;
2. Оценка проводится по балльной системе. Правильный ответ на вопрос тестового задания равен 1 баллу. Общее количество баллов по тесту равен количеству вопросов. Общее количество вопросов принимается за 100%, оценка выставляется по значению соотношения правильных ответов к общему количеству ответов в процентах.

Оценка «зачтено» выставляется студенту, если он дал правильные ответы на вопросы, составляющие $\frac{2}{3}$ и более от общего числа вопросов тестов.

Оценка «не зачтено» выставляется студенту, если он дал правильные ответы на вопросы, составляющие менее $\frac{2}{3}$ от общего числа вопросов тестов.

2.6. Практические задачи:

Практические задачи представляют собой смоделированные правовые ситуации в жилищной сфере, в ходе решения которых обучаемые должны правильно квалифицировать те или иные материальные и/или процессуальные правоотношения, дать оценку действий их участников, предложить правильные варианты ответов на поставленные вопросы.

Решение задач представляет собой письменную форму самостоятельной подготовки студентов, которая:

- способствует усвоению знаний по курсу дисциплины, формированию профессиональных навыков и умений в указанной сфере,
- помогает развивать деловые, личностные качества студента (профессиональную компетентность, инициативность, ответственность),
- воспитывает потребность в самообразовании, максимально развивает познавательные и творческие способности личности.

Процесс подготовки к выполнению домашних заданий можно условно разделить на следующие этапы:

- а) изучение содержания задачи;
- б) подбор нормативных и специальных источников, относящихся к содержанию полученного задания;
- в) аналитический разбор ситуативной задачи через призму нормативных и специальных источников;
- г) определение собственной позиции, формулировка аргументов;
- е) оформление ответа;
- ж) представление ответа на задачу.

К теме 1:

Задача № 1.

Попов проживал со своей семьей с 1981 г. в однокомнатной квартире по договору социального найма жилого помещения, предоставленной ему согласно ордеру на жилье в муниципальном жилищном фонде социального использования. Квартира находилась в доме, построенном в центре г. Ростова-на-Дону, в начале XIX века.

В 2006 г. органом местного самоуправления дом был признан аварийным из-за крупных трещин в его фундаменте и частичном обрушении несущей стены. В связи с чем, было принято решение о выселении из дома жильцов с одновременным предоставлением им другого жилого помещения. Выселение осуществлялось с санкции прокурора. Всем выселенным жильцам предоставлялись квартиры в новых домах в «спальных районах» г. Ростова-на-Дону.

Попов потребовал от органа местного самоуправления предоставления ему квартиры в том же районе, где он проживал ранее. Однако получил отказ с мотивировкой: отсутствие резервных квартир в центре г. Ростова-на-Дону. Спустя некоторое время под контролем сотрудников милиции все имущество семьи Попова было погружено и отвезено на новую квартиру.

Попов подал в суд иск к органу местного самоуправления, в котором обвинил его в самоуправстве, нарушении норм жилищного законодательства и потребовал возмещения морального ущерба в размере 3 млн. рублей.

Нормами какого права регулируются жилищные правоотношения пользования однокомнатной квартирой по договору социального найма?

Правомерен ли иск Попова?

Какое решение должен вынести суд?

Задача № 2.

Гр. Желудько - 70-летний пенсионер, проживал в своей двухкомнатной квартире. В 2000 г. этот дом был признан подлежащим к сносу, однако сделано этого не было. 15 апреля 2005 г. стена кухни гр. Желудько дала сильную трещину и создалась угроза ее обвала. Желудько обратился в РЭУ своего района, где ему пообещали заштукатурить стену в течение недели. Однако ремонтники в указанный срок не явились. 3 мая рано утром стена обрушилась, частично задев пенсионера. Пострадавший стал инвалидом.

Существовали ли изначально до обвала стены какие-либо жилищные правоотношения между участниками этого дела?

Появились ли новые виды жилищных правоотношений после произошедшего обвала стены? К какому виду относятся эти жилищные правоотношения?

Нормами какого права регулируются правоотношения в области ремонта аварийного помещения?

Возникла ли ответственность у должностных лиц, указанных в задаче? Какого вида эта ответственность?

К теме 2:

Задача № 1.

Гр. Тихонов приобрел в установленном порядке садовый участок размером 600 кв.м. в Клинском р-не Московской обл. На этом участке построил дом размером 100 кв.м, установил печное отопление, подключился к электроэнергии, построил туалет, колодец и другие хозяйственные помещения. После чего он обратился с заявлением в органы местной власти зарегистрировать в этом доме по месту постоянного жительства свою мать – Тихонову А.Н. До этого она проживала в г. Самара. Однако администрация отказала ему в этом.

С какого времени строение, с точки зрения права, является жилым домом?

Каким нормативным правовым актом будут регулироваться правоотношения, описанные в задаче?

Можно ли зарегистрировать в построенном доме по месту постоянного проживания Тихонову А.Н.?

К теме 3:**Задача № 1.**

Копаев занимал по договору найма пятикомнатную квартиру, расположенную на первом этаже дома, принадлежащего ЗАО «Электротех».

Однажды он получил уведомление о том, что общее собрание этого акционерного общества приняло решение освободить 8 квартир на первом этаже данного дома с целью переоборудования их в фирменный магазин ЗАО. Всем восьми нанимателям, проживающим в квартирах первого этажа, в том числе и Копаеву, было предложено переселиться в квартиры, специально купленные обществом. Копаев отказался освободить занимаемую им квартиру. Свой отказ он мотивировал тем, что предложенная квартира находится в доме, недавно построенном на окраине города, имеет общую площадь на 46 кв. м меньше той, которую он занимает, состоит из 3 комнат и менее благоустроена. Главное возражение против освобождения квартиры, как заявил Копаев, заключается в том, что он просто не желает никуда уезжать из дома, в котором прожил много лет.

ЗАО предъявило в суд иск о выселении Копалева и проживающих вместе с ним граждан с предоставлением им другой благоустроенной квартиры и с денежной компенсацией с учетом того, что предоставляемая Копалеву квартира имеет общую площадь на 46 кв. м меньше чем занимаемая им квартира.

Правомерны ли действия Копалева?

Правомерны ли требования ЗАО «Электротех»?

Допустимы ли такие действия?

Будет ли удовлетворено требование ЗАО о выселении Копалева ?

Задача № 1.

Сойков без согласования построил себе балкон на втором этаже девятиэтажного дома.

Что такое переустройство и перепланировка жилых помещений?

Задача № 2.

Юшечкин, наниматель четырехкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме по договору с ее собственником — Цукановым решил переоборудовать две комнаты с целью использования их в качестве офиса ООО, одним из учредителей которого он был, и адрес квартиры зарегистрировать как юридический адрес ООО. Собственник квартиры Цуканов выдал Юшечкину письменное разрешение на такое переоборудование, но обусловил это значительным повышением платы за наем.

Когда работы по переоборудованию начались, неожиданно приехал сын Цуканова — Олег, который в то время, когда отец дал согласие на переоборудование квартиры, находился в заграничной командировке и ничего не знал о действиях отца. Олег потребовал восстановления прежнего состояния квартиры, ссылаясь на то, что он, как участник договора о

приватизации, является наряду с отцом ее собственником и согласия на ее переоборудование не давал.

Поскольку Цуканов-отец решительно не согласился с требованиями сына, Олег обратился в суд с иском о признании действий отца по переоборудованию квартиры противоречащими закону и нарушающими его право собственности, об обязывании отца восстановить прежнее состояние квартиры и о выделении ему, Олегу, двух комнат — его доли в общей долевой собственности.

Достаточно ли получения разрешения Цуканова для переоборудования помещения в квартире?

Возможно ли подобное действие в многоквартирном доме?

Правомерны ли требования Олега?

Каковы дальнейшие действия Ющечкина?

Задача № 2.

Кауфман проживал со Смирновой в комнате 13 кв. м. Во время капитального ремонта в результате перепланировки, произведенной с согласия соседей по квартире, комната Кауфмана увеличилась до 19 кв. м за счет того, что была снята временная перегородка и присоединено полутемное помещение прихожей. Кауфману была предложена другая комната размером 13, 4 кв. м, но он вселился в свою комнату. Райжи-луправление, считая, что в результате переоборудования создан новый объект договора найма, предъявил иск о выселении Кауфмана и Смирновой из комнаты 19 кв. м и переселения в комнату в 13, 4 кв. м.

Решите дело.

К теме 4:

Задача № 1.

После смерти жены Константина Петренко — Елены Петренко осталось два объекта недвижимости: двухкомнатная квартира в ЖСК, паевой взнос за которую Елена выплатила полностью за два месяца до своей смерти, и ее собственный кирпичный дом, расположенный на территории дачного участка садового товарищества «Лесхоз». Завещания умершая не оставила. У Елены Петренко всего два наследника: муж и его сын от первого брака — Степан Петренко, студент вуза, проживавший в течение 12 лет на иждивении умершей, но не усыновленный ею. Супруги Петренко уже два года постоянно проживали в дачном домике, а сын супруга — в городской квартире. Константин Петренко обратился в суд с иском о признании права собственности за ним на дачный дом, а за его сыном на городскую квартиру умершей. К исковому заявлению была приложена справка органа опеки и попечительства, в которой последний выражал согласие с описанным выше распределением наследственного имущества между Константином Петренко и его семнадцатилетним сыном.

Была ли умершая Елена Петренко собственницей квартиры ЖСК?

Правомерно ли желание Константина Петренко принять только один объект наследственного имущества?

Является ли Степан Петренко наследником Елены Петренко? Если да, то в какой доле?

Какое решение должен вынести суд?

Задача № 2.

Лидия Серегина вышла замуж за разведенного Александра Глазкова, имевшего дочь 7 лет, проживавшая с его первой женой. Произошло это в 1993 г.

Вторая жена Александра Глазкова - Лидия проживала на квартире своего мужа, но не выписывалась из квартиры своей матери.

В феврале 1999 г. у супругов родилась дочь Анна, а в марте Александр Глазков ушел из дома за сигаретами и не вернулся домой. Известий о нем не было более шести лет.

Глазков был объявлен судом умершим по просьбе Лидии Серegiной. Поскольку в квартире Александра Глазкова в это время оказалась прописанной только его несовершеннолетняя дочь, то ее мать оформила право собственности на квартиру на имя дочери.

В 2005 г. первая жена Александра Глазкова, узнав об оформлении права собственности на квартиру своего бывшего мужа в пользу дочери от второго брака, подала иск в суд с просьбой признать сделку недействительной, поскольку у лица, признанного судом умершим, имеются двое детей, права которых на имущество отца равны. Кроме того, она просила выделить ее дочери часть наследственного имущества, находящегося в квартире Александра Глазкова.

Имеет ли дочь Александра Глазкова право на часть наследственного имущества своего отца? Если да, то чему равна ее доля?

Какое решение должен вынести суд?

Задача № 3.

В своем завещании Алла Звягинцева передала принадлежащую ей свою двухкомнатную квартиру и все свое имущество мужу Константину. В том же завещании наследодательница обязала мужа предоставить ее родной сестре Эльмире, студентке 1 курса педагогического института, проживавшей в их семье, право на проживание в данной квартире до момента окончания ею института.

Как называется завещательное распоряжение Аллы Звягинцевой в отношении сестры?

Имеет ли право Эльмира требовать государственной регистрации своего права на проживание в квартире мужа умершей сестры? Если да, то где?

Существует ли субъект, обязанный контролировать исполнение воли умершей по отношению к Эльмире?

Обязана ли Эльмира участвовать в несении расходов по содержанию квартиры, в которой она проживает?

К теме 5:**Задача № 1.**

После окончания медицинского института Светлане Васильевой как молодому специалисту была предоставлена комната размером 11 кв. м. в коммунальной квартире дома, относящегося к муниципальному жилищному фонду.

В июле 2005 г. Светлана Васильева подала заявление в местную городскую администрацию с просьбой поставить ее на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В заявлении она просила предоставить ей жилое помещение общей площадью не ниже федерального стандарта социальной нормы площади жилья, установленного постановлением Правительства РФ «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год» от 26 августа 2004 г.

В ответе на заявление Васильевой местная администрация уведомила ее о постановке на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и разъяснила, что ее ссылка на указанное постановление Правительства РФ неправомерна, так как последнее определяет только порядок жилья и коммунальных услуг, но никак не порядок предоставления жилья.

Какой должен быть минимальный размер новой жилой площади, которую местная городская администрация должна будет предоставить Светлане Васильевой?

Кто прав в толковании постановления Правительства РФ, указанного в задаче: местная городская администрация или Светлана Васильева?

Решите спор.

Задача № 2.

Новиков А. проживал вместе с женой и двумя несовершеннолетними детьми в отдельной квартире. Семья Новиковых состояла из двух смежных неизолированных комнат размером 18 кв. м. и 25 кв. м.

В конце марта 2005 г. Новиков А. обратился в администрацию по месту жительства с просьбой поставить его на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, поскольку размер общей площади, занимаемой его семьей, всего 60,5 кв. м., а дети разнополые.

В просьбе Новикову было отказано, с ссылкой на то, что на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий ставятся только лица, проживающие в квартирах, состоящих из несмежных неизолированных комнат, при условии, что на одного человека приходится не менее 15 кв. м. общей площади, а в семье Новиковых этот размер превышен.

Насколько превышен размер общей площади, занимаемой семьей Новиковых?

Может ли служить выявленное вами превышение размера общей площади препятствием для постановки Новикова А. на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий?

Задача № 3.

Гр. Керимова с 1998 г. проживает в г. Москве с мужем и 7-летней дочерью, в комнате размером 18 кв. м. коммунальной трехкомнатной квартиры по договору социального найма. В 2006 г. Керимова обратилась в орган местного самоуправления по месту жительства с заявлением о постановке ее на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В своем заявлении она просила предоставить ее семье две освободившиеся комнаты в коммунальной квартире, где она проживает, взамен постановки на учет.

Однако в постановке на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ей было отказано в связи тем, что в г. Москве она проживает только восемь лет, но при этом ей разрешили занять две освободившиеся комнаты в коммунальной квартире, но только по договору коммерческого найма.

Правомерен ли отказ в просьбе Керимовой о постановке ее на учет как лица, нуждающегося в улучшении жилищных условий?

Чем для семьи Керимовых будет отличаться договор коммерческого найма жилого помещения от договора социального найма?

Когда у Керимовой возникнет право на получение по договору социального найма двух комнат, освободившихся в ее квартире?

Задача № 4.

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?

Задание:

Сделать таблицу:

Сравнительный анализ: соотношение договоров аренды и коммерческого найма жилого помещения:

К теме 6:**Задача № 1.**

Жильцы многоквартирного дома, предоставленного гражданам из фонда социального использования были крайне недовольны обслуживанием их квартир жилищно-эксплуатационной организацией.

В связи с чем они провели общее собрание проживающих было принято решение образовать товарищество собственников жилья. Однако у жильцов дома возникли ряд вопросов, по поводу которых они обратились к юристу. Были заданы следующие вопросы:

Кому принадлежит право собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом?

Могут ли они образовать товарищество собственников жилья?

Вправе ли ТСЖ заниматься предпринимательской деятельностью, и если такое право у ТСЖ имеется, то каков должен быть механизм распределения полученной прибыли?

В последнем случае имеет ли право товарищество собственников жилья принять на работу по трудовому договору работников, которые будут обслуживать жилищный фонд?

К теме 7:

Задача №1.

Ирина Пиксина, вынужденная переселенка, получила комнату для временного проживания в двухэтажном доме по улице Лялюшенко, 65, в которой ранее проживал одинокий пенсионер Павел Семенов. Перегородив комнату ширмой, Пиксина в одной из ее половин поставила раскладушку и стул и стала сдавать это место случайным лицам на ночлег.

Узнав об этом, орган федеральной миграционной службы, обслуживающий территорию, на которой проживала Пиксина, указал ей на неправомерность ее действий и пригрозил выселением. На это она ответила, что заработать деньги не может из-за обострения хронической болезни, а получаемого ею пособия недостаточно для ее нормального существования.

К какому виду жилищного фонда можно отнести комнату, занимаемую Ириной Пиксиной?

Кто является собственником комнаты, занимаемой Ириной Пиксиной?

Правомерна ли претензия органа федеральной миграционной службы к Ирине Пиксиной?

Задача № 2.

Супруги Красильникова и их сын, 19 лет, проживали на улице Большая Садовая в г. Ростове-на-Дону доме, являющемся памятником истории и культуры нач. XIX в. 18 марта 2005 г. семья Красильниковых была временно выселена застройщиком в Западный микрорайон в освободившуюся квартиру в связи с реконструкцией дома. Перед выселением между застройщиком и супругами Красильниковыми был составлен договор, согласно которому застройщик гарантировал предоставление квартиры в строящемся новом доме в пер. Университетский. Через три месяца семью Красильниковых известили о том, что дом построен, и они могут переселяться. Однако глава семьи заявил о том, что ему необходима не одна, а две квартиры, поскольку их сын женился и невестка проживает в их квартире, в результате чего образовалось две семьи. Застройщик отказался предоставить вторую квартиру.

К какому виду жилищного фонда можно отнести квартиру, предоставленную застройщиком семье Красильниковых для временного проживания?

Как должен быть оформлен договор между застройщиком и семьей Красильниковых о предоставлении квартиры в доме по пер. Университетскому в связи с выселением их из дома на улице Большая Садовая?

Правомерен ли отказ застройщика в предоставлении семье Красильниковых двух квартир?

Задача № 3.

В 1992 г. житель поселка Красносельское Сергей Матушкин приехал в г. Орел и нанялся там на работу на кирпичный завод. Поскольку жилья у Матушкина не было, и его временно поселили во флигель, находившемся на балансе завода.

Кирпичный завод занимался строительством многоквартирного дома. Строительство продолжалось четырнадцать лет. За это время Матушкин женился на работнице этого же завода, и у них родилась дочь. Постоянным местом жительства этой семьи был флигель, в котором они были прописаны, оплачивали свое проживание в нем по правилам оплаты за жилье и коммунальные услуги.

В 2006 г. по окончании строительства дома завод подал в суд иск о выселении Сергея Матушкина с семьей из вагона и связи с тем, что он и его жена были уволены по сокращению штатов. На суде Матушкин заявил, что требование истца безосновательно, так как никаких нарушений правил пользования флигелем он не допускал, регулярно вносил плату за жилье и коммунальные услуги. Флигель является единственным местом жительства его семьи. К тому же при приеме на работу ему обещали предложить квартиру по окончании строительства дома.

Можно ли считать флигель жилым помещением? Можно ли флигель включить в жилищный фонд?

Какие нормы права должен применить суд для решения данного дела регулирующие имущественный наем или регулирующие жилищный наем?

Обеспечит ли разрешение данного дела судом по правилам об имущественном найме защиту жилищных прав Матушкина и его семьи?

Каким должно быть решение суда по данному делу?

К теме 8:

Задача №1.

Щетинин проживает в г. Ростове-на-Дону в однокомнатной квартире дома муниципального жилищного фонда с женой Марией.

Последние 5 лет семья Щетининых не платит за свою квартиру и коммунальные услуги. На март 2005 г. долг превысил 50000 рублей. Щетинины объясняют сложившуюся ситуацию отсутствием денег и невозможностью найти подходящую работу. Между тем супруги Щетинины

устраивали каждодневные пьянки до утра, громко слушали музыку и не реагировали на замечания со стороны соседей.

В апреле 2005 г. соседи подали в суд иск о выселении Щетининых из занимаемой ими квартиры за злостное нарушение правил пользования жилым помещением.

Можно ли поведение семьи Щетининых расценить как злостное нарушение правил пользования жильем? Если да, то, к каким мерам ответственности они могут быть привлечены?

Могут ли супруги Щетинины быть выселены из занимаемой ими квартиры? Если да, то с предоставлением или без предоставления жилой площади?

Какое решение должен вынести суд?

Задача № 2.

Буслаев был нанимателем квартиры в доме, принадлежащем АО «Лакмус». В связи со смертью отца, проживавшего в другом городе в собственном доме, он решил поселиться в полученном по наследству доме. 20 марта, оформив все необходимые документы по увольнению с работы в АО, Буслаев явился к директору, осуществлявшему функции единоличного исполнительного органа АО, и уведомил того об освобождении квартиры и отъезде на постоянное жительство в другой город. Директор каких-либо претензий к Буслаеву не выразил.

В сентябре этого же года Буслаев получил официальное извещение о том, что согласно заключения ревизионной комиссии АО, за ним числится задолженность по квартплате за три месяца. Кроме того, в связи с неожиданным расторжением Буслаевым договора найма квартиры, АО понесло убытки, связанные с тем, что квартира в течение 6 месяцев не была сдана в наем из-за отсутствия желающих ее нанять. В извещении была названа сумма этих убытков («утраченная квартплата за 6 месяцев») и предлагалось немедленно уплатить долг по квартплате и возместить убытки.

В суде, куда был вызван Буслаев, он заявил, что никакой задолженности по квартплате за ним нет, поскольку точно такую же сумму должно было уплатить ему АО за выполненную им за свой счет работу по замене пришедших в негодность батарей отопления в квартире. Что касается убытков, т. по мнению Буслаева, он их не причинил, поскольку имел право расторгнуть договор в любое время и уплатить только за время фактического проживания.

Какое решение примет суд по данному спору?

К теме 9:

Задача № 1.

Член ЖСК Добров, решил жить с семьей на принадлежащей ему зимней даче, а квартиру сдать в аренду. В договоре, который он заключил с Барановым, был указан срок аренды – 4 года, были определены размер и порядок внесения арендной платы (один раз в три месяца). Было

зафиксировано условие, согласно которому Баранов вправе использовать квартиру для проживания семьи из четырех человек (он, жена и двое детей) и не имеет права вселять в квартиру других пользователей и сдавать помещение в субаренду. Нарушение любой из этих обязанностей, дает право арендодателю Доброву требовать расторжения договора и выселения Баранова со всеми лицами, с ним проживающими, с предупреждением за три дня. Если Баранов в этот срок не освободит квартиру, он уплачивает за каждый день просрочки штраф в размере 50 % месячной арендной платы.

Через два года Доброву стало известно, что в квартире проживает не только Баранов с семьей, но еще несколько человек: несовершеннолетняя сестра Баранова и гражданин с женой, которым Баранов сдал две комнаты в субаренду. Допущенное им нарушение условий договора Баранов объяснил тем, что эти условия, как он считает, с самого начала не имели юридической силы, поскольку противоречили жилищному законодательству, которое предусматривает право нанимателя вселять в нанятое им помещение членов семьи и сдавать нанятое помещение или его часть в поднаем. Добров потребовал немедленного освобождения его квартиры, а по истечении 13 дней потребовал от Баранова уплаты предусмотренного договором штрафа, и кроме того, ссылаясь на условия договора, предъявил иск о выселении Баранова со всеми проживающими с ним лицами из квартиры.

Одновременно правление ЖСК обратилось со встречным иском об исключении Доброва из членов ЖСК и выселении его из квартиры.

Правомерны ли требования Доброва?

Обоснованы ли утверждения Баранова?

Правомерны ли требования правления ЖСК?

Критерии оценки решения задачи:

Решение студентом ситуативной задачи оценивается одной из следующих оценок: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», которые выставляются по следующим критериям.

Оценки «отлично» заслуживает студент, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного и нормативного материала, умеющий грамотно применять нормы материального и процессуального права при решении задач (заданий), усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной кафедрой. Как правило, отличная оценка выставляется студентам, усвоившим взаимосвязь основных понятий курса, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, знающим судебную и прокурорскую практику по тематике задачи (задания); умеющим их анализировать.

Оценка «хорошо» выставляется студентам, обнаружившим полное знание учебного материала, умеющим грамотно применять нормы материального и процессуального права при решении задач (заданий). Этой оценки, как правило, заслуживают студенты, демонстрирующие достаточный

уровень знаний по дисциплине и способные к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

На «удовлетворительно» оцениваются ответы студентов, показавших знание основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и в предстоящей работе по профессии. Как правило оценка «удовлетворительно» выставляется студентам, допустившим погрешности при решении задачи (задания), не носящие принципиального характера, когда установлено, что студент обладает необходимыми знаниями для последующего устранения указанных погрешностей под руководством преподавателя.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студентам, обнаружившим пробелы в знаниях основного учебного материала, допускающим принципиальные ошибки в выполнении задачи (задания). Такой оценки заслуживают решения задач (заданий), по своему содержанию носящие несистематизированный, отрывочный, поверхностный характер, когда студент не понимает существа излагаемых им вопросов, что свидетельствует о том, что студент не может дальше продолжать обучение или приступить к профессиональной деятельности без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

3. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

Изучение учебной дисциплины «Жилищное право» завершается аттестацией в 7 семестре в виде зачета с оценкой, проводимого в устной форме.

Билеты для сдачи зачета содержат 2 теоретических вопроса, при ответе на которые студент должен продемонстрировать приобретенные в ходе обучения знания в области жилищного права.

Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету с оценкой:

1. Понятие, предмет, метод, основные принципы жилищного права.
2. Источники жилищного права.
3. Жилищные отношения (объекты, субъекты, содержание).
4. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав.
5. Роль прокурора в защите жилищных прав граждан, его полномочия.
6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений.
7. Право граждан на жилище. Обязанности органов государственной и муниципальной власти по обеспечению права граждан на жилище.
8. Жилое помещение (понятие и виды, требования, предъявляемые к жилым помещениям).
9. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением.

Ответственность за нарушения правил пользования жилым помещением.

10. Жилищный фонд Российской Федерации (понятие, виды).
11. Особенности жилищного фонда социального использования.
12. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (условия, порядок).
13. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
14. Права, обязанности и ответственность собственника жилого помещения.
15. Права, обязанности и ответственность граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.
16. Выселение бывших членов семьи собственника.
17. Основания и порядок изъятия у собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
18. Защита жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
19. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением.
20. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
21. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
22. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.
23. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях (принятие, отказ в принятии, снятие с учета).
24. Договор социального найма жилого помещения (основания, порядок заключения, форма и срок договора).
25. Права, обязанности и ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма.
26. Права, обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма.
27. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.
28. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма.
29. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, временные жильцы.
30. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.
31. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (общая характеристика).
32. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других

благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.

33. Особенности предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома, сносом дома, признания его непригодным для проживания.

34. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма и без предоставления.

35. Участие прокурора в рассмотрении дел о выселении граждан из жилых помещений (полномочия, особенности подготовки к судебному заседанию, заключение прокурора).

36. Общая характеристика договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (предмет, форма и срок договора).

37. Права, обязанности и ответственность наймодателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

38. Права, обязанности и ответственность нанимателя и членов его семьи по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

39. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, выселение граждан.

40. Сравнительная характеристика договора социального найма и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (срок договора, права и обязанности сторон, расторжение договора).

41. Наемные дома (цели использования, государственная, муниципальная и (или) иная поддержка, управление).

42. Общая характеристика специализированного жилищного фонда (виды жилых помещений, их назначение).

43. Договор найма специализированного жилого помещения (форма договора, срок, права и обязанности сторон).

44. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.

45. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения.

46. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

47. Особенности предоставления жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

48. Защита прокурором жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

49. Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда.

50. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

51. Органы управления жилищного кооператива.

52. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
53. Создание, реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.
54. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.
55. Органы управления товарищества собственников жилья.
56. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ее структура.
57. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
58. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
59. Способы управления многоквартирным домом.
60. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования.
61. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.
62. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
63. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Критерии оценки ответа студента в ходе зачета с оценкой:

Ответ обучаемого на зачете с оценкой оценивается одной из следующих оценок: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Оценки **«отлично»** заслуживает студент, продемонстрировавший всестороннее и глубокое знание учебного и нормативного материала, умеющий свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной кафедрой, усвоивший взаимосвязь основных понятий курса, их значение для приобретаемой профессии, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, знающим точки зрения различных авторов и умеющим их анализировать.

Ответ студента свидетельствует об освоении им учебной дисциплины в полном объеме и обладании на высоком уровне необходимыми компетенциями, что подтверждается наличием у него:

- **знания:** понятие и содержание институтов жилищного права; основные тенденции его развития как отрасли права; особенности предмета жилищного права, метода; систему источников жилищного права; виды жилых помещений; требования, предъявляемые к жилым помещениям, как объектам жилищных прав; порядок признания жилых помещений не пригодными к проживанию и его перевода в нежилое; понятие и виды жилищных фондов в РФ; понятие и содержание права собственности на жилые помещения; права несовершеннолетних членов семьи собственника на жилые помещения; права собственников на общее имущество в

многоквартирных домах и порядок защиты прав собственников; основания и порядок постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; порядок и условия предоставления жилых помещений по договору социального найма; ответственность нанимателя по договору социального найма; понятие поднайма жилых помещений.

- *умения*: оперировать терминами, понятиями и категориями жилищного права; анализировать, толковать и правильно применять нормы жилищного права; аргументировано и ясно строить и обосновывать свою позицию в процессе применения норм жилищного права; совершать юридические действия и принимать решения в строгом соответствии с действующим законодательством, выявлять его нарушения; принимать участие в проведении юридической экспертизы проектов нормативных правовых актов; правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации.

- *навыки*: работы с источниками жилищного права и другими нормативными правовыми актами; анализа юридических фактов, связанных с возникновением, изменением и прекращением жилищных отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности; навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики, навыками сбора, анализа и оценки информации, имеющей значение для реализации правовых норм в профессиональной деятельности; применения способов защиты субъективных прав участников жилищных отношений, составления юридических документов; приемами юридической техники, необходимыми для самостоятельного составления юридических документов жилищно-правового характера, включая заключения.

Оценка **«хорошо»** выставляется студентам, обнаружившим полное знание учебного материала, успешно выполняющим предусмотренные в программе задания, усвоившим основную литературу, рекомендованную кафедрой. Этой оценки, как правило, заслуживают студенты, демонстрирующие систематический характер знаний по дисциплине и способные к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

При ответе студент продемонстрировал освоение учебной дисциплины и обладание на достаточном уровне необходимыми компетенциями, о чем свидетельствует наличие у него перечисленных выше **умений, знаний и навыков**.

На **«удовлетворительно»** оцениваются ответы студентов, продемонстрировавших необходимые для дальнейшей учебы и предстоящей работы в органах прокуратуры **знания, умения и навыки** не на должном уровне, о чем свидетельствуют существенные погрешности в ответе на зачете и при выполнении заданий. При ответе пропущен ряд важных деталей или, напротив, в ответе затрагивались посторонние вопросы. Ответы на вопросы даны в целом правильно, однако неполно. Логика ответов недостаточно хорошо выстроена.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студентам, обнаружившим существенные пробелы в знаниях основного учебного материала, ответы которых носят несистематизированный, отрывочный, поверхностный характер. Студент не понимает существа излагаемых им вопросов или не может ответить на поставленные вопросы, у него отсутствуют перечисленные выше **знания, умения, навыки**, что не позволило сформировать предусмотренные дисциплиной компетенции.