

**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

E.V. 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 – 2023,2024**

**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:***

**Никифорова Н.Н.** – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Санкт-Петербургского юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации, кандидат юридических наук, доцент.

**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.

### **Цель фонда оценочных средств.**

Оценочные средства предназначены для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся по учебной дисциплине «Жилищное право». Перечень видов оценочных средств соответствует рабочей программе учебной дисциплины.

**Фонд оценочных средств включает** контрольно-измерительные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации, указанных в рабочей программе учебной дисциплины, а также критерии оценок (шкалу оценивания) к ним.

**Структура и содержание заданий** – задания разработаны в соответствии с рабочей программой учебной дисциплины «Жилищное право».

### **Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы**

<b>Код компетенции</b>	<b>Содержание компетенции</b>	<b>Этап формирования</b>	<b>Предшествующий этап (с указанием дисциплин)</b>
ОПК-3	Способен при решении задач профессиональной деятельности применять нормы материального и процессуального права	5 из 10	4 этап – Муниципальное право. Административное право. Уголовное право. Гражданское право. Трудовое право. Экологическое право. Международное право. Учебная практика (практика по профилю профессиональной деятельности).
ОПК-5	Способен профессионально толковать нормы права	5 из 9	4 этап – Муниципальное право. Административное право. Уголовное право. Гражданское право. Трудовое

			право. Экологическое право. Международное право
ПК-2	Способен квалифицированно, юридически правильно толковать и применять нормы законодательства различных отраслей права при осуществлении прокурорской деятельности, в том числе в их системной связи	4 из 9	3 этап Муниципальное право. Экологическое право.

Основными этапами формирования указанных компетенций в процессе освоения образовательной программы являются последовательное изучение содержательно связанных между собой дисциплин. Этап формирования компетенций определяется местом дисциплины в образовательной программе (раздел 3 рабочей программы дисциплины). Изучение каждой дисциплины предполагает овладение обучающимися необходимыми компетенциями. Результат аттестации обучающихся на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций обучающимися.

Матрица формирования компетенций, наглядно иллюстрирующая этапность этого процесса, содержится в Общей характеристики основной образовательной программы.

### **Уровни сформированности компетенций, шкала и критерии оценивания освоения дисциплины**

Уровни сформированности компетенций	Пороговый	Базовый	Повышенный
Шкала оценивания	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»
Критерии оценивания	Компетенция сформирована. Демонстрируется недостаточный уровень самостоятельности практического навыка	Компетенция сформирована. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка	Компетенция сформирована. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность научных знаний и практического навыка

В качестве основного критерия оценивания освоения дисциплины обучающимся используется наличие сформированных компетенций (компетенции).

Положительная оценка по дисциплине может выставляться и при неполной сформированности компетенции (компетенций), если её (их)

формирование предполагается продолжить в ходе изучения других дисциплин или прохождения практик (в соответствии с Матрицей формирования компетенций, представленной в Общей характеристики ООП).

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

**Паспорт  
фонда оценочных средств  
по дисциплине «Жилищное право»**

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование оценочных материалов</i>	<i>Виды контроля</i>	<i>Код контролируемой компетенции (или ее части)</i>
1.	Вопросы для подготовки к экзамену Комплект типовых заданий и задач для подготовки к экзамену	Промежуточная аттестация	ОПК-3(ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3), ОПК-5 (ОПК 5.3), ПК-2 (ПК-2.1)
2.	Темы рефератов (типовые)	Текущий контроль	ОПК-3(ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3), ОПК-5 (ОПК 5.3), ПК-2 (ПК-2.1)
3.	Фонд тестовых заданий (типовой)	Текущий контроль	ОПК-3(ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3), ОПК-5 (ОПК 5.3), ПК-2 (ПК-2.1)
4.	Практические задачи (типовые)	Текущий контроль	ОПК-3(ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3), ОПК-5 (ОПК 5.3), ПК-2 (ПК-2.1)

**Вопросы для подготовки к экзамену**

**ОПК -3.** Способность при решении задач профессиональной деятельности применять нормы материального и процессуального права.

**ОПК-3.1.** Понимает особенности различных форм реализации права, устанавливает фактические обстоятельства, имеющие юридическое значение

**Обучающейся знает:** - особенности, виды и формы реализации права граждан на жилье; принципы и способы реализации прав в жилищной сфере, включая социально незащищенную группу населения; вопросы ограничения, злоупотребления правом в жилищных и тесно связанных с ними отношениями.

## ***Вопросы для подготовки к экзамену***

1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования.  
Источники жилищного права.
2. Принципы жилищного права.
3. Жилищные фонды: понятие, классификации и их правовое значение.  
Реновация жилищного фонда.
4. Жилищное правоотношение: понятие, виды. Субъекты жилищных правоотношений.
5. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения. Виды жилых помещений.
6. Признаки жилых помещений. Санитарные и технические требования, предъявляемые к ним.
7. Жилой дом, многоквартирный жилой дом, апартаменты, правовая характеристика.
8. Особенности правового режима жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое.
9. Переустройство и перепланировка жилого помещения: понятие, порядок осуществления. Последствия самовольной перепланировки (переустройства).
10. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания, порядок, правовые последствия.
11. Учет жилищного фонда: виды учета, порядок осуществления.
12. Понятие и порядок приватизации помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.
13. Принципы приватизации жилых помещений, их содержание.
14. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.
15. Система социальных программ обеспечения граждан жильем в России.

**ОПК-3.2.** Определяет характер правоотношения и подлежащие применению нормы материального и процессуального права

**Обучающейся знает:** - нормы жилищного права, закрепленные в федеральном законодательстве и в законодательстве субъектов Российской Федерации.

### ***Вопросы для подготовки к экзамену***

1. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль
2. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение.
3. Вещные права на жилые помещения.
4. Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение.
5. Права членов семьи собственника на жилое помещение.
6. Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения и нанимателя жилого помещения по договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения.
7. Обеспечение жилищных прав собственников при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
8. Условия предоставления жилья в социальном жилищном фонде.
9. Понятия «малоимущий» и «нуждающийся» в жилищном законодательстве.
10. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилом помещении.
11. Порядок признания жилого дома аварийным..
12. Очередность предоставления жилья по договорам социального найма. Внеочередное предоставление жилья.
13. Заключение договора социального найма жилого помещения. Правовое значение решения о предоставлении жилого помещения. Типовой договор социального найма.
14. Стороны договора социального найма жилого помещения. Их права и обязанности.
15. Обмен жилыми помещениями. Виды обмена.
16. Сдача жилого помещения в поднаем в договорах социального и коммерческого найма жилого помещения.
17. Правовое положение временных жильцов при социальном и коммерческом найме.
18. Основания прекращения договора социального найма.
19. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя: основания, порядок.
20. Понятие выселения. Основания и порядок выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Виды выселения.

**ОПК-3.3.** Принимает юридически значимые решения и оформляет их в точном соответствии с нормами материального и процессуального права.

**Обучающейся знает:** содержание институтов жилищного права, правовые акты, регулирующие тесно, связанные с жилищными отношениями; содержание, виды, порядок принятия юридически значимых решений в жилищной сфере и правила их оформления в соответствии с нормами жилищного права.

### ***Вопросы для подготовки к экзамену***

1. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения.
2. Правовые последствия ненадлежащего использования жилого помещения и нарушения прав и интересов соседей собственником, нанимателем и постоянного проживающими с ними лицами.
3. Специализированный жилищный фонд: понятие, виды. Основания предоставления специализированного жилья в пользование.
4. Особенности правового режима жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое.
5. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания, порядок, правовые последствия.
6. Учет жилищного фонда: виды учета, порядок осуществления.
7. Система социальных программ обеспечения граждан жильем в России.
8. Основания предоставления жилых помещений маневренного фонда. Договор найма жилого помещения из маневренного жилищного фонда.
9. Правовой режим наемных домов.
10. Основания и порядок предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования.
11. Организация и проведение капитального ремонта в многоквартирном доме. Взносы на капитальный ремонт.
12. Лицензирование управляющих организаций.
13. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Порядок проведения, компетенция.
14. Порядок определения тарифов и исчисления размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**ОПК-5.2** Использует различные приемы и способы толкования норм права для уяснения и разъяснения их смысла и содержания.

**Обучающейся знает:** способы толкования жилищного законодательства, специфику толкования положений Жилищного, Градостроительного, Гражданского, Семейного кодексов, регулирующих жилищные и тесно связанные с ними отношения, принципы толкования права.

## ***Вопросы для подготовки к экзамену***

1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования. Источники жилищного права.
  2. Договор найма жилого помещения фонда социального использования: понятие, особенности, правовая природа, содержание.
  3. Жилищное правоотношение: понятие, виды. Субъекты жилищных правоотношений.
  4. Основные направления жилищной политики и их реализация.
  5. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие, организация, органы управления и их функции. Особенности правового статуса членов жилищных кооперативов.
  6. Организация и проведение капитального ремонта в многоквартирном доме. Взносы на капитальный ремонт.
  7. Особенности найма служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитии.
  8. Правовой режим общей собственности в многоквартирном жилом доме.
  9. Способы управления многоквартирными домами. Порядок выбора способа управления.
  10. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Порядок проведения, компетенция.
  11. Правовое положение товарищества собственников жилья. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья. Прекращение членства в товариществе.
  12. Управляющая организация. Договор управление многоквартирным домом. Общая характеристика. Содержание.
  13. Непосредственное управление многоквартирным домом. Совет многоквартирного дома.
  14. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников: структура, размер, порядок внесения.
  15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей: структура, размер, порядок внесения.
- ОПК -5** способен профессионально толковать нормы права
- ОПК-5.3** применяет нормы законодательства различных отраслей права, в том числе в их системной связи.
- Обучающейся знает:** нормы других отраслей, включая нормы градостроительного, гражданского, семейного законодательства, имеющие значение при изучении институтов жилищного права, таких как объекты жилищного права, вещные права граждан, договоры найма жилого помещения и др.

## ***Вопросы для подготовки к экзамену***

1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования. Источники жилищного права.

2. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения. Виды жилых помещений.

3. Жилой дом, многоквартирный жилой дом, апартаменты, правовая характеристика.

4. Особенности правового режима жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое.

5. Система социальных программ обеспечения граждан жильем в России.

6. Принудительное прекращение права собственности на жимлое помещение.

7. Вещные права на жилые помещения.

8. Обеспечение жилищных прав собственников при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

9. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

10. Правовой режим общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

11. Порядок признания жилого дома аварийным.

12. Договор найма жилого помещения в коммерческом жилищном фонде. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма.

13. Социальные программы расселения аварийного жилья.

14. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие, организация, органы управления и их функции. Особенности правового статуса членов жилищных кооперативов.

15. Лицензирование управляющих организаций.

16. Порядок определения тарифов и исчисления размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**ПК-2** способен квалифицированно, юридически правильно толковать и применять нормы законодательства различных отраслей права при осуществлении прокурорской деятельности, в том числе в их системной связи

**ПК-2.1** Юридически правильно применяет нормы законодательства различных отраслей права при осуществлении прокурорского надзора за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации

**Обучающейся знает:** нормы жилищного права и смежных отраслей права, имеющих значение для применения в жилищной сфере, виды и способы их толкования; специфику положений Конституции, Жилищного, Семейного,

Гражданского кодексов РФ и федеральных законов, а также законодательства субъектов РФ, регулирующих жилищные и тесно связанные с ними отношения.

### ***Вопросы для подготовки к экзамену***

1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования. Источники жилищного права.
2. Принципы жилищного права.
3. Жилищные фонды: понятие, классификации и их правовое значение. Реновация жилищного фонда.
4. Жилищное правоотношение: понятие, виды. Субъекты жилищных правоотношений.
5. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения. Виды жилых помещений.
6. Признаки жилых помещений. Санитарные и технические требования, предъявляемые к ним.
7. Жилой дом, многоквартирный жилой дом, апартаменты, правовая характеристика.
8. Особенности правового режима жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое.
9. Переустройство и перепланировка жилого помещения: понятие, порядок осуществления. Последствия самовольной перепланировки (переустройства).
10. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания, порядок, правовые последствия.
11. Учет жилищного фонда: виды учета, порядок осуществления.
12. Понятие и порядок приватизации помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.
13. Принципы приватизации жилых помещений, их содержание.
14. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.
15. Система социальных программ обеспечения граждан жильем в России.
16. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.
17. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение.
18. Вещные права на жилые помещения.
19. Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение.
20. Права членов семьи собственника на жилое помещение.

21. Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения и нанимателя жилого помещения по договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения.
22. Обеспечение жилищных прав собственников при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
23. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.
24. Правовой режим общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.
25. Условия предоставления жилья в социальном жилищном фонде. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилом помещении.
26. Порядок признания жилого дома аварийным.
27. Очередность предоставления жилья по договорам социального найма. Внеочередное предоставление жилья.
28. Заключение договора социального найма жилого помещения. Правовое значение решения о предоставлении жилого помещения. Типовой договор социального найма.
29. Стороны договора социального найма жилого помещения. Их права и обязанности.
30. Обмен жилыми помещениями. Виды обмена.
31. Сдача жилого помещения в поднаем в договорах социального и коммерческого найма жилого помещения.
32. Правовое положение временных жильцов при социальном и коммерческом найме.
33. Основания прекращения договора социального найма.
34. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя: основания, порядок.
35. Понятие выселения. Основания и порядок выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Виды выселения.
36. Члены семьи нанимателя и постоянно проживающие с нанимателем граждане в договорах социального и коммерческого найма. Сходство и различия в условиях их вселения и в правовом положении.
37. Договор найма жилого помещения в коммерческом жилищном фонде. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма
38. Социальные программы расселения аварийного жилья.
39. Права нанимателей жилых помещений при комплексном развитии территории жилой застройки.
40. Изменение сторон в договорах социального и коммерческого найма. Основания, порядок, правовые последствия.
41. Выселение с предоставлением другого жилого помещения. Требования к предоставляемому жилому помещению.

42. Правовые последствия ненадлежащего использования жилого помещения и нарушения прав и интересов соседей собственником, нанимателем и постоянного проживающими с ними лицами.

43. Специализированный жилищный фонд: понятие, виды. Основания предоставления специализированного жилья в пользование.

44. Договор найма специализированного жилого помещения. Общая характеристика, отличия от иных видов найма.

45. Особенности найма служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях.

46. Основания предоставления жилых помещений маневренного фонда. Договор найма жилого помещения из маневренного жилищного фонда.

47. Пользование жилыми помещениями в домах социального обслуживания и социальной защиты населения.

48. Предоставление жилья беженцам и вынужденным переселенцам.

49. Договор найма жилого помещения фонда социального использования: понятие, особенности, правовая природа, содержание.

50. Правовой режим наемных домов.

51. Основания и порядок предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования.

52. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие, организация, органы управления и их функции. Особенности правового статуса членов жилищных кооперативов

53. Организация и проведение капитального ремонта в многоквартирном доме. Взносы на капитальный ремонт

54. Порядок предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям в многоквартирных жилых домах.

55. Способы управления многоквартирными домами. Порядок выбора способа управления.

56. Правовое положение товарищества собственников жилья. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья. Прекращение членства в товариществе.

57. Лицензирование управляющих организаций.

58. Управляющая организация. Договор управления многоквартирным домом. Общая характеристика. Содержание.

59. Непосредственное управление многоквартирным домом. Совет многоквартирного дома.

60. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Порядок проведения, компетенция.

61. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников: структура, размер, порядок внесения.

62. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей: структура, размер, порядок внесения.

64. Порядок определения тарифов и исчисления размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

### **ПК-2.2**

**Обучающийся знает:** нормы жилищного права и смежных отраслей права, имеющих значение для применения в жилищной сфере, виды и способы их толкования; специфику толкования положений Конституции, Жилищного, Семейного, Гражданского кодексов РФ и федеральных законов, а также законодательства субъектов РФ, регулирующих жилищные и тесно связанные с ними отношения

1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования. Источники жилищного права.
2. Принципы жилищного права.
3. Жилищные фонды: понятие, классификации и их правовое значение. Реновация жилищного фонда.
4. Жилищное правоотношение: понятие, виды. Субъекты жилищных правоотношений.
5. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения. Виды жилых помещений.
6. Признаки жилых помещений. Санитарные и технические требования, предъявляемые к ним.
7. Жилой дом, многоквартирный жилой дом, апартаменты, правовая характеристика.
8. Особенности правового режима жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое.
9. Переустройство и перепланировка жилого помещения: понятие, порядок осуществления. Последствия самовольной перепланировки (переустройства).
10. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания, порядок, правовые последствия.
11. Учет жилищного фонда: виды учета, порядок осуществления.
12. Понятие и порядок приватизации помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.
13. Принципы приватизации жилых помещений, их содержание.
14. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.
15. Система социальных программ обеспечения граждан жильем в России.
16. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.
17. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение.
18. Вещные права на жилые помещения.

19. Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение.

20. Права членов семьи собственника на жилое помещение.

21. Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения и нанимателя жилого помещения по договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения.

22. Обеспечение жилищных прав собственников при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

23. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

24. Правовой режим общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

25. Условия предоставления жилья в социальном жилищном фонде. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилом помещении.

26. Порядок признания жилого дома аварийным.

27. Очередность предоставления жилья по договорам социального найма. Внеочередное предоставление жилья.

28. Заключение договора социального найма жилого помещения. Правовое значение решения о предоставлении жилого помещения. Типовой договор социального найма.

29. Стороны договора социального найма жилого помещения. Их права и обязанности.

30. Обмен жилыми помещениями. Виды обмена.

31. Сдача жилого помещения в поднаем в договорах социального и коммерческого найма жилого помещения.

32. Правовое положение временных жильцов при социальном и коммерческом найме.

33. Основания прекращения договора социального найма.

34. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя: основания, порядок.

35. Понятие выселения. Основания и порядок выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Виды выселения.

36. Члены семьи нанимателя и постоянно проживающие с нанимателем граждане в договорах социального и коммерческого найма. Сходство и различия в условиях их вселения и в правовом положении.

37. Договор найма жилого помещения в коммерческом жилищном фонде. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма.

38. Социальные программы расселения аварийного жилья.

39. Права нанимателей жилых помещений при комплексном развитии территории жилой застройки.

40. Изменение сторон в договорах социального и коммерческого найма. Основания, порядок, правовые последствия.

41. Выселение с предоставлением другого жилого помещения. Требования к предоставляемому жилому помещению.

42. Правовые последствия ненадлежащего использования жилого помещения и нарушения прав и интересов соседей собственником, нанимателем и постоянного проживающими с ними лицами.

43. Специализированный жилищный фонд: понятие, виды. Основания предоставления специализированного жилья в пользование.

44. Договор найма специализированного жилого помещения. Общая характеристика, отличия от иных видов найма.

45. Особенности найма служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях.

46. Основания предоставления жилых помещений маневренного фонда. Договор найма жилого помещения из маневренного жилищного фонда.

47. Пользование жилыми помещениями в домах социального обслуживания и социальной защиты населения.

48. Предоставление жилья беженцам и вынужденным переселенцам.

49. Договор найма жилого помещения фонда социального использования: понятие, особенности, правовая природа, содержание.

50. Правовой режим наемных домов.

51. Основания и порядок предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования.

52. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие, организация, органы управления и их функции. Особенности правового статуса членов жилищных кооперативов

53. Организация и проведение капитального ремонта в многоквартирном доме. Взносы на капитальный ремонт

54. Порядок предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям в многоквартирных жилых домах.

56. Способы управления многоквартирными домами. Порядок выбора способа управления.

57. Правовое положение товарищества собственников жилья. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья. Прекращение членства в товариществе.

58. Лицензирование управляющих организаций.

59. Управляющая организация. Договор управление многоквартирным домом. Общая характеристика. Содержание.

60. Непосредственное управление многоквартирным домом. Совет многоквартирного дома.

61. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Порядок проведения, компетенция.

62. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников: структура, размер, порядок внесения.

63. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей: структура, размер, порядок внесения.

64. Порядок определения тарифов и исчисления размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

## ЗАДАНИЯ И ЗАДАЧИ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ (ТИПОВЫЕ)

**ОПК-3** способен при решении задач профессиональной деятельности применять нормы материального и процессуального права

**ОПК-3.1** понимает особенности различных форм реализации права, устанавливает фактические обстоятельства, имеющие юридическое значение

**Умеет:** определять способы реализации права на жилье, используемые в той или иной конкретной ситуации; определять субъектный состав конкретных правоотношений, в жилищной сфере; правильно определять фактические обстоятельства в жилищной сфере, давать им юридическую оценку, имеющих значение для решения профессиональных задач; - самостоятельно и обоснованно применять правовые нормы к конкретным ситуациям, а также принимать решения в профессиональной деятельности в точном соответствии с законами; выявлять отдельные проблемы в правовом регулировании и определять возможные действия по его устраниению или преодолению;

**Владеет:** юридическими терминами и понятиями в жилищных и тесно связанных с ними отношениях; навыками работы с правовыми актами и научной литературой; навыками анализа изучаемых явлений и процессов в жилищной сфере; навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики, навыками выявления структурных связей и фактических обстоятельств, имеющих значение для разрешения правовых проблем.

### Задача 1

В трехкомнатной квартире общей площадью 56 кв. м на условиях договора социального найма проживали наниматель Сергеев, его жена и взрослые дети — сын Игорь и дочь Светлана. Игорь женился и хотел вселить в квартиру свою жену, родители не возражали, однако сестра Игоря — Светлана была категорически против вселения жены брата.

*Может ли жена Игоря быть вселена и зарегистрирована в квартире в сложившейся ситуации? Если бы Светлана дала свое согласие на вселение жены брата, было бы необходимо согласие наймодателя на ее вселение? Мог ли наниматель отказать во вселении?*

### Задача 2

Сестры Марковы — Вера и Марина проживали в трехкомнатной отдельной квартире на условиях договора социального найма, обе ранее в приватизации не участвовали. Вера предложила приватизировать квартиру, но Марина отказалась это сделать, опасаясь того, что Вера после приватизации продаст свою долю чужим людям.

*Возможна ли приватизация квартиры в сложившейся ситуации?*

**ОПК-3.2.** Определяет характер правоотношения и подлежащие применению нормы материального и процессуального права

**Умеет:** определять вид и характер правоотношений, и применять нормы жилищного законодательства РФ и субъектов РФ, регулирующих жилищные и тесно, связанные с ними отношения; определять соотношение норм федерального жилищного законодательства и законодательства субъектов РФ, регулирующего жилищные и тесно связанные с ними отношениями;

**Владеет:** навыками осуществлять поиск нормативных правовых актов, материалов правоприменительной практики, судебных решений, статистических данных, связанных с применением норм жилищного права; систематизировать информацию в жилищной сфере по направлению работы в соответствии с поставленной целью

### Задача 1

Иванов состоял на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении с октября 1999 года. После вступление в действие ЖК РФ по решению органа местного самоуправления он был снят с учета. Основанием для такого решения послужило то, что Иванов не может быть признан малоимущим.

*Обоснованно ли решение органа местного самоуправления?*

### Задача 2

Двухкомнатная квартира в ЖСК была предоставлена в 1985 году Васильеву, в ордер на квартиру были включены его жена и дочь. Собственником квартиры был зарегистрирован Васильев, поскольку ему председатель ЖСК выдал справку о полной выплате пая. У дочери Васильева родился ребенок, который тоже был вселен в квартиру и зарегистрирован в ней. В 2010 году Васильев развелся с женой, а в дальнейшем обратился в суд с требованием признать бывшую жену, дочь и внука утратившими право пользования жилым помещением, ссылаясь в обоснование своих требований на п. 4 ст. 31 ЖК РФ. Бывшая жена и дочь за себя и за своего ребенка иск не признали.

*Подлежит ли иск удовлетворению?*

**ОПК-3.3.** Принимает юридически значимые решения и оформляет их в точном соответствии с нормами материального и процессуального права

**Умеет:** принимать юридически значимые решения в жилищной сфере и оформлять их в точном соответствии с нормами жилищного законодательства, а также правовых актов, регулирующих тесно связанные с жилищными.

**Владеет:** навыками принятия юридически значимых решений и оформления их в точном соответствии с нормами жилищного права

### Задача 1

В орган жилищного надзора поступила жалоба от члена ЖСК, он пишет, что в его доме в ТСЖ творятся безобразия. Собрания членов ЖСК, как и общие собрания собственников не проводятся. Председатель правления ТСЖ даже не является собственником жилья в доме, он отказывается созывать общие собрания, собрания не проводились уже три года. Автор письма просит провести проверку и принять меры.

*Каковы должны быть меры реагирования Жилищной инспекции?*

### Задача 2

В двухкомнатной квартире проживают Васильева и ее взрослый сын Кузнецов. Данная квартира в 1999 году была приватизирована с передачей ее в собственность Кузнецова. При этом Васильева дала согласие на приватизацию квартиры ее сыном.

В последние годы между ними сложились неприязненные отношения, и Кузнецов подал иск о выселении матери из квартиры

*Законны ли требования Кузнецова?*

*Какое решение должен принять суд?*

**ОПК-5.2** использует различные приемы и способы толкования норм права для уяснения и разъяснения их смысла и содержания

**Умеет:** правильно толковать нормативные правовые акты применительно к конкретным ситуациям в жилищной сфере; определять соотношение уяснения и разъяснения норм жилищного права в деятельности, а также цели толкования; определять способы толкования, необходимые для уяснения норм жилищного права; давать теоретико-правовую оценку толкованию, осуществленному тем или иным органом Российской Федерации; характеризовать отличительные особенности толкования норм жилищного законодательства и норм нормативных правовых актов, регулирующих отношения в жилищной сфере; оценивать специфику толкования, осуществляемого Верховным, Конституционным судами РФ.

**Владеет:** юридической терминологией жилищного права; навыками работы с правовыми актами РФ и ее субъектов, регулирующих жилищные и тесно связанные с ними отношения, а также научной литературой; навыками использования различных приемов и способов толкования норм градостроительного, гражданского и семейного права для уяснения и разъяснения их смысла и содержания, имеющих значение в жилищных правоотношениях

### Задача 1

Многоквартирный дом, где в двухкомнатной квартире (общей площадью 42 кв. м) проживали собственники отец и сын Петровы, а также жена сына как член семьи, был призван аварийным и принято решение о сносе дома. Администрация предложила Петровым переехать в двухкомнатную квартиру 44 кв. м. в том же районе города. Однако квартира Петровым не понравилась, поскольку она была неудобной планировки и в блочном доме постройки конца 60-х годов, и они отказались от переезда. Тогда администрация подала иск в суд о выселении Петровых из аварийного дома в указанную квартиру.

*Подлежит ли иск удовлетворению?*

### Задача 2

Семья Рябининых из трех человек (муж, жена и их взрослая дочь Ирина) приватизировала занимаемую двухкомнатную квартиру на троих в 1995 году в равных долях — по 1/3 доли каждому. В 2000 году Ирина вышла замуж и в квартиру с согласия всех собственников был вселен ее муж. В 2004 году Ирина развелась с мужем. В дальнейшем она предъявила в суд иск о выселении бывшего мужа из квартиры, поскольку добровольно он выезжать отказался. Бывший муж в суде возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что когда он вселялся в квартиру ЖК РФ не действовал, брак его с истцей также расторгнут до введения в действие ЖК РФ, поэтому на возникшие правоотношения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ распространяться не должна.

*Дайте правовую оценку сложившейся ситуации.*

*Как должно быть разрешено дело?*

**ОПК-5.3** Применяет нормы законодательства различных отраслей права, в том числе в их системной связи

**Умеет:** разграничивать частно-правовые и публичные нормы жилищного законодательства;

**Владеет:** навыками работы с нормативными правовыми актами, относящихся к различным отраслям права для выявления их системной связи и имеющих значение для разрешения конкретной ситуации в жилищной сфере; навыками анализа правоприменительной и судебной практики, связанной с предметом правового регулирования в жилищном праве; навыками выявления структурных связей и фактических обстоятельств, имеющих значение для разрешения правовых проблем в жилищной сфере.

**Задача 1**

Сидоров проживал в однокомнатной квартире ЖСК, будучи ее собственником, ранее эта квартира была предоставлена ему вместе с женой и дочерью по ордеру на троих человек. По настоянию дочери он подарил ей квартиру, сам остался в ней проживать. Дочь передарила квартиру своему сыну, а тот стал требовать выселения деда из квартиры, ссылаясь на то, что дед не является членом его семьи, а он (собственник) намерен проживать в квартире со своей девушкой.

*Как может быть разрешено данное дело? Проанализируйте законодательство и судебную практику?*

**Задача 2.**

Из-за смены собственников квартир, выхода некоторых членов ТСЖ из товарищества, произошло резкое уменьшение количества его членов. В результате у членов ТСЖ оказалось менее 50% голосов на общем собрании собственников. *Правомерна ли деятельность ТСЖ в таком случае? Как следует действовать в таком случае? Какие правовые последствия повлечет такое же уменьшение членов в доме ЖСК?*

**ПК-2.** Способен квалифицированно, юридически правильно толковать и применять нормы законодательства различных отраслей права при осуществлении прокурорской деятельности, в том числе в их системной связи

**ПК-2.1.** Юридически правильно применяет нормы законодательства различных отраслей права при осуществлении прокурорского надзора за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации

**Умеет:** толковать нормы жилищного законодательства, давать им правовую оценку, в том числе осуществленному тем или иным органом Российской Федерации; использовать толкования, осуществляемые Верховным, Арбитражным и Конституционным Судами РФ по жилищным спорам

**Владеет:** навыками работы с терминами и категориями жилищного права; навыками работы с правовыми актами и научной литературой; навыками толкования норм жилищного права в профессиональной юридической деятельности для уяснения и разъяснения их смысла и содержания навыками подготовки, оформления и формулирования результатов прокурорской деятельности в служебных и процессуальных документах (заявлении, иске, представлении, заключении)

**Задача 1**

В коммунальной квартире умерла одна из соседок, занимавшая приватизированную комнату 15 кв. м. Семья, занимающая другую комнату в квартире, обратилась с требованием в муниципальную администрацию о предоставлении им этой комнаты в порядке ст. 59 ЖК РФ.

*Имеются ли основания для удовлетворения их требований?  
Что будет с приватизированной комнатой после смерти ее собственника?*

## **Задача 2**

Супруги Семеновы лишены родительских прав в отношении двух несовершеннолетних детей. Поскольку их совместное проживание с детьми было признано невозможным, суд принял решение о выселении Семеновых из занимаемой ими по договору социального найма квартиры без предоставления другого помещения. Семеновы обжаловали решение суда об их выселении без предоставления другого жилого помещения по следующим основаниям: во-первых, они не имеют другого жилого помещения для проживания; во-вторых, их дети до достижения совершеннолетия будут проживать в специализированном детском учреждении, следовательно, причитающееся им жилое помещение некоторое время будет свободным.

*Какое решение может вынести суд*

**ПК-2.2** Юридически правильно применяет нормы законодательства различных отраслей права при осуществлении прокурорского надзора за соблюдением прав и свобод человека и гражданина

**Обучающийся умеет:** раскрывать содержание, сопоставлять и использовать нормы жилищного права, в совокупности с другими отраслями права (семейного, гражданского) в целях правильной квалификации правоотношений, установления их реального содержания.

**Обучающийся владеет:** навыками анализа, толкования и применения норм жилищного права в соответствии с нормами Конституции РФ и другими федеральными законами; навыками использования норм жилищного права в профессиональной деятельности; навыками работы с правовыми актами, регламентирующими деятельность прокуратуры по защите жилищных прав социально незащищенных лиц.

## **Задача 1**

Прокурор обратился в суд с иском к районной администрации о признании недействительным договора социального найма жилого помещения, заключенного между гражданином Мазиным и управляющей организацией, уполномоченной собственником — муниципальным образованием выполнять функции наймодателя жилого помещения. Поводом для обращения послужило нарушение администрацией порядка предоставления гражданину Мазину жилого помещения. Из письменного обращения в прокуратуру гражданки Соколовой следовало, что гражданин Мазин был незаконно принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении,

поскольку проживал вместе с женой в однокомнатной квартире площадью 29 кв. м, а его жена за полгода до предоставления Мазину нового жилья получила по наследству после смерти матери трехкомнатную квартиру общей площадью 53 кв. м.

*Обоснованно ли требование прокурора?  
Какое решение должен вынести суд?*

### **Задача 2**

Муж Ларионовой, расторгнув брак, выехал из квартиры, однако, с регистрации в ней не снялся. Он прекратил оплачивать квартплату и коммунальные услуги. Ларионова обратилась в суд с требованием о признании бывшего мужа утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрации. Квартира принадлежит одной Ларионовой на праве собственности. Второй вариант: они оба проживают в квартире по договору социального найма. *Как может быть разрешен указанный жилищный спор?*

### **Шкала и критерии оценивания по экзамену**

Ответ обучаемого на экзамене 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, правильно решивший задачу.

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 жилых 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 самостояльному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности. Задача в целом решена правильно.

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 экзамене и при выполнении экзаменационных заданий. При ответе пропущен

ряд важных деталей или, напротив, в ответе затрагивались посторонние вопросы. Задача решена с существенными неточностями. 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.

***Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену:***

1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования. Источники жилищного права.
2. Принципы жилищного права.
3. Жилищные фонды: понятие, классификации и их правовое значение. Реновация жилищного фонда.
4. Жилищное правоотношение: понятие, виды. Субъекты жилищных правоотношений.
5. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения. Виды жилых помещений.
6. Признаки жилых помещений. Санитарные и технические требования, предъявляемые к ним.
7. Жилой дом, многоквартирный жилой дом, апартаменты, правовая характеристика.
8. Особенности правового режима жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое.
9. Переустройство и перепланировка жилого помещения: понятие, порядок осуществления. Последствия самовольной перепланировки (переустройства).
10. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания, порядок, правовые последствия.
11. Учет жилищного фонда: виды учета, порядок осуществления.
12. Понятие и порядок приватизации помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.
13. Принципы приватизации жилых помещений, их содержание.
14. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.
15. Система социальных программ обеспечения граждан жильем в России.

16. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

17. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение.

18. Вещные права на жилые помещения.

19. Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение.

20. Права членов семьи собственника на жилое помещение.

21. Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения и нанимателя жилого помещения по договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения.

22. Обеспечение жилищных прав собственников при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

23. Условия предоставления жилья в социальном жилищном фонде.

24. Понятия «малоимущий» и «нуждающийся» в жилищном законодательстве.

25. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилом помещении.

26. Порядок признания жилого дома аварийным.

27. Очередность предоставления жилья по договорам социального найма. Внеочередное предоставление жилья.

28. Заключение договора социального найма жилого помещения. Правовое значение решения о предоставлении жилого помещения. Типовой договор социального найма.

29. Стороны договора социального найма жилого помещения. Их права и обязанности.

30. Обмен жилыми помещениями. Виды обмена.

31. Сдача жилого помещения в поднаем в договорах социального и коммерческого найма жилого помещения.

32. Правовое положение временных жильцов при социальном и коммерческом найме.

33. Основания прекращения договора социального найма.

34. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя: основания, порядок.

35. Понятие выселения. Основания и порядок выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Виды выселения.

36. Члены семьи нанимателя и постоянно проживающие с нанимателем граждане в договорах социального и коммерческого найма. Сходство и различия в условиях их вселения и в правовом положении.

37. Договор найма жилого помещения в коммерческом жилищном фонде. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма

38. Социальные программы расселения аварийного жилья.

39. Права нанимателей жилых помещений при комплексном развитии территории жилой застройки.

40. Изменение сторон в договорах социального и коммерческого найма. Основания, порядок, правовые последствия.

41. Выселение с предоставлением другого жилого помещения. Требования к предоставляемому жилому помещению.

42. Правовые последствия ненадлежащего использования жилого помещения и нарушения прав и интересов соседей собственником, нанимателем и постоянного проживающими с ними лицами.

43. Специализированный жилищный фонд: понятие, виды. Основания предоставления специализированного жилья в пользование.

44. Договор найма специализированного жилого помещения. Общая характеристика, отличия от иных видов найма.

45. Особенности найма служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях.

46. Основания предоставления жилых помещений маневренного фонда. Договор найма жилого помещения из маневренного жилищного фонда.

47. Пользование жилыми помещениями в домах социального обслуживания и социальной защиты населения.

48. Предоставление жилья беженцам и вынужденным переселенцам.

49. Договор найма жилого помещения фонда социального использования: понятие, особенности, правовая природа, содержание.

50. Правовой режим наемных домов.

51. Основания и порядок предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования.

52. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие, организация, органы управления и их функции. Особенности правового статуса членов жилищных кооперативов

53. Организация и проведение капитального ремонта в многоквартирном доме. Взносы на капитальный ремонт

54. Порядок предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям в многоквартирных жилых домах.

55. Правовой режим общей собственности в многоквартирном жилом доме.

56. Способы управления многоквартирными домами. Порядок выбора способа управления.

57. Правовое положение товарищества собственников жилья. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья. Прекращение членства в товариществе.

58. Лицензирование управляющих организаций.

59. Управляющая организация. Договор управления многоквартирным домом. Общая характеристика. Содержание.

60. Непосредственное управление многоквартирным домом. Совет многоквартирного дома.

61. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Порядок проведения, компетенция.

62. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников: структура, размер, порядок внесения.

63. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей: структура, размер, порядок внесения.

64. Порядок определения тарифов и исчисления размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

### **Образец билета к экзамену**

#### **Билет 1**

1. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя: основания, порядок.

2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Порядок проведения, компетенция.

3. Задача.

Дворник Зайцева с семьей из трех человек занимала служебную комнату в трехкомнатной коммунальной квартире. Одна из комнат в этой квартире освободилась. Зайцева обратилась в районную администрацию с просьбой предоставить ей дополнительно к занимаемой жилой площади освободившуюся комнату, ссылаясь на ст. 59 ЖК РФ.

*Имеются ли основания для удовлетворения заявленных требований?*

### **Темы рефератов**

1. Развитие жилищного законодательства: исторический аспект.
2. Основные принципы жилищного права.
3. Конституционные нормы, определяющие основы жилищных правоотношений. Сущность и гарантии конституционного права на жилище.
4. Особенности и проблемы правового регулирования жилищных отношений на современном этапе.
5. Особенности учета жилищного фонда
6. Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания, жилых домов аварийными.
7. Управление жилищным фондом на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.
8. Надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.
9. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
10. Порядок переустройства и перепланировки жилого помещения.
11. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме.

12. Способы формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
13. Управление многоквартирным домом жилищным или жилищно-строительным кооперативом.
14. Общее собрание собственников многоквартирного дома: порядок созыва и проведения, компетенция.
15. Управление многоквартирными домами: понятие, способы.
16. Выбор способа управления многоквартирным домом.
17. Управление многоквартирным домом управляющей организацией.
18. Договор управления многоквартирным домом.
19. Лицензирование управляющих организаций.
20. Особенности расторжения договора управления многоквартирным домом.
21. Совет многоквартирного дома: порядок создания и деятельности.
22. Смена способа управления многоквартирным домом: правовые проблемы.
23. Предоставление коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома.
24. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.
25. Товарищество собственников жилья: порядок создания и ликвидации.
26. Компетенция товарищества собственников жилья.
27. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками жилья.
28. Капитальный ремонт многоквартирного дома: правовые проблемы.
29. Надзор и контроль за деятельностью управляющих организаций.
30. Защита жилищных прав собственников жилья.

***Школа и критерии оценивания реферата :*** полнота раскрытия темы, изложение теоретических подходов к освещаемой проблеме, использование научных источников и правоприменительной практики за последние три года, наличие самостоятельных выводов

За реферат может быть поставлена оценка «зачтено» или «незачтено». Оценка «зачтено» ставится, если реферат соответствует предъявляемым требованиям, в нем использована судебная практика и научные статьи за последние три года. Оценка «незачтено» ставится, если студент не раскрыл избранную тему, использовал устаревшее законодательство, заимствовал работу из интернета, без творческой переработки, не использовал двух научных статей, изданных в последние три года и не использовал судебной практики.

### ***Примеры тестовых заданий (типовые)***

Тест 1. Выберите правильное утверждение. Жилищное законодательство регулирует отношения( в том числе):

1)по возникновению, осуществлению, изменению, прекращению права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального и частного жилищного фонда;

2)по возникновению, осуществлению, изменению, прекращению права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3)по возникновению, осуществлению, изменению, прекращению права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального жилищного фонда;

Тест 2. Жилищное законодательство состоит из:

1)Жилищного кодекса РФ и других федеральных законов;  
2) Жилищного кодекса РФ, других федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти;

3) Жилищного кодекса РФ, других федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления

Тест 3. Осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами относится к полномочиям:

- 1)органов государственной власти Российской Федерации;
- 2)органов государственной власти субъекта РФ;
- 3)органов местного самоуправления.

Тест 4. Жилым помещением признается:

- 1)любое помещение, фактически используемое для проживания граждан;
- 2)изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;
- 3)изолированное помещение, пригодное для проживания граждан.

Тест 5. Общая площадь жилого помещения состоит:

1) из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

2) из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, в том числе балконов, лоджий, веранд и террас;

3) из суммы площади всех комнат.

Всего каждый студент выполняет 60 тестовых заданий.

### ***Шкала и критерии оценивания тестовых заданий***

Число правильных ответов	Балл
56 и более	5 (отлично)
45 - 55	4 (хорошо)
30-44	3 (удовлетворительно)
Менее 29	2 (неудовлетворительно)

### ***Задачи к практическим занятиям по дисциплине «Жилищное право»***

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

##### **Задача 1**

Как известно северные народы используют в качестве жилища юрты, чумы. *Могут ли эти объекты рассматриваться как жилье? Распространяются ли на них такие принципы, как недопустимость проникновения в жилище, неприкосновенности жилища? Подпадают ли они под действие жилищного права?*

##### **Задача 2**

Семья Рябининых из трех человек (муж, жена и их взрослая дочь Ирина) приватизировала занимаемую двухкомнатную квартиру на троих в 1995 году в равных долях — по 1/3 доли каждому. В 2000 году Ирина вышла замуж и в квартиру с согласия всех собственников был вселен ее муж. В 2004 году Ирина развелась с мужем. В дальнейшем она предъявила в суд иск о выселении бывшего мужа из квартиры, поскольку добровольно он выезжать отказался. Бывший муж в суде возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что когда он вселялся в квартиру ЖК РФ не действовал, брак его с истицей также расторгнут до введения в действие ЖК РФ, поэтому на возникшие правоотношения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ распространяться не должна.

*Дайте правовую оценку сложившейся ситуации.*

*Как должно быть разрешено дело?*

### **Задача 3**

Иванов проживал один в однокомнатной квартире и решил ее приватизировать. Собрал необходимые документы и подал заявление в агентство по приватизации. Там ему велели явиться за оформленным договором и свидетельством о праве собственности через два месяца. Однако через несколько дней после подачи заявления Иванов умер. Через два месяца в агентство по приватизации пришла дочь Иванова и попросила выдать ей договор и свидетельство для оформления наследства, но в агентстве, узнав, что Иванов умер, отдать документы его дочери отказались, заявив, что раз Иванов умер до регистрации договора, приватизация считается несостоявшейся.

*Законны ли действия Агентства? Дайте разъяснение дочери Иванова, что ей следует предпринять.*

## **Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд**

### **Задача 1**

Катаев являлся собственником двухкомнатной квартиры в многоквартирном доме в г. Санкт-Петербурге. В одной из комнат Катаев проживал совместно со своей женой, а вторую комнату использовал в качестве ветеринарного кабинета, в котором, будучи ветеринарным врачом, осуществлял прием и амбулаторное лечение животных. Жена Катаева занималась предпринимательской деятельностью и зарегистрировала юридическое лицо по месту нахождения жилого помещения Катаева.

Соседи Катаевых обратились с жалобой в государственную жилищную инспекцию на действия Катаевых. В жалобе указывалось, что на лестничной площадке постоянно находятся не проживающие в доме граждане с животными, многие из этих животных больны и опасны для окружающих.

*Обоснована ли жалоба соседей Катаевых?*

*Какой ответ должна дать заявителям жилищная инспекция?*

### **Задача 2**

Лесников вселился в квартиру, снятую им у Колесникова по устной договоренности сроком на пять лет. Перед истечением срока Колесников потребовал от Лесникова выселения из занимаемого жилого помещения, ссылаясь на то, что он не будет больше сдавать квартиру. Лесников отказался от выезда из квартиры, так как считал, что вселился в квартиру на неопределенный срок на условиях договора социального найма.

*Колесников обратился в суд с иском о выселении Лесникова с семьей.*

*К какому жилищному фонду можно отнести данную квартиру?*

*Правомерно ли утверждение Лесникова о том, что он вселился в квартиру на условиях договора социального найма*

**Задача 3**

Гражданин Осипов, имеющий земельный участок в дачном товариществе «Сарженки-3» Всеволожского района Ленинградской области, построил на нем дачу, которая представляла собой одноэтажное строение, состоящее из двух комнат и веранды. Туалет в доме отсутствовал; санитарный уголок был оборудован вне дома. В доме отсутствовали водопровод и центральное отопление. Во дворе дома находился колодец, а в доме — печь.

После развода с женой Осипов фактически постоянно проживал на даче. Бывшая супруга выселила Осипова с принадлежащего ей на праве собственности жилого помещения, в связи с чем Осипов обратился в федеральную миграционную службу с заявлением о регистрации его по месту фактического проживания — в строении, находящемся в дачном товариществе «Сарженки-3» Всеволожского района Ленинградской области. В регистрации Осипову было отказано.

*Какие действия должен предпринять Осипов для того, чтобы оформить регистрацию в доме?*

**Задача 4**

Дом, в котором проживают супруги Ивановы, признан аварийным и подлежащим сносу пять лет назад, но до настоящего он не расселен. *Дайте подробную консультацию Ивановым о их правах и возможностях в сложившейся ситуации.*

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

**Задача 1**

Иванов длительное время проживал с разрешения администрации у себя на работе в нежилом помещении, представляющем из себя часть производственного корпуса. Он обратился в суд с требованием перевести занимаемое им помещение в статус жилого и зачислить его в муниципальный жилищный фонд, указав, что больше ему проживать негде. *Может ли требование Иванова быть удовлетворено? Дайте подробный анализ.*

**Задача 2**

Миронов обратился в орган местного самоуправления с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое. Данное помещение находилось на втором этаже и не имело отдельного входа. В переводе Миронову было отказано. Миронов решил обжаловать полученный отказ.

*Дайте Миронову подробную консультацию, оценив его шансы на положительное решение вопроса.*

**Задача 3**

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

### **Задача 1**

В двухкомнатной квартире проживают Васильева и ее взрослый сын Кузнецов. Данная квартира в 1999 году была приватизирована с передачей ее в собственность Кузнецова. При этом Васильева дала согласие на приватизацию квартиры ее сыном.

В последние годы между ними сложились неприязненные отношения, и Кузнецов подал иск о выселении матери из квартиры

*Законны ли требования Кузнецова?*

*Какое решение должен принять суд?*

### **Задача 2**

Двухкомнатная квартира в ЖСК была предоставлена в 1985 году Васильеву, в ордер на квартиру были включены его жена и дочь. Собственником квартиры был зарегистрирован Васильев, поскольку ему председатель ЖСК выдал справку о полной выплате пая. У дочери Васильева родился ребенок, который тоже был вселен в квартиру и зарегистрирован в ней. В 2010 году Васильев развелся с женой, а в дальнейшем обратился в суд с требованием признать бывшую жену, дочь и внука утратившими право пользования жилым помещением, ссылаясь в обоснование своих требований на п. 4 ст. 31 ЖК РФ. Бывшая жена и дочь за себя и за своего ребенка иск не признали.

*Подлежит ли иск удовлетворению?*

### **Задача 3**

Многоквартирный дом, где в двухкомнатной квартире (общей площадью 42 кв. м) проживали собственники отец и сын Петровы, а также жена сына как член семьи, был призван аварийным и принято решение о сносе дома. Администрация предложила Петровым переехать в двухкомнатную квартиру 44 кв. м. в том же районе города. Однако квартира Петровым не понравилась, поскольку она была неудобной планировки и в блочном доме постройки конца 60-х годов, и они отказались от переезда. Тогда администрация подала иск в суд о выселении Петровых из аварийного дома в указанную квартиру.

*Подлежит ли иск удовлетворению?*

### **Задача 4**

Сидоров проживал в однокомнатной квартире ЖСК, будучи ее собственником, ранее эта квартира была предоставлена ему вместе с женой и дочерью по ордеру на троих человек. По настоянию дочери он подарил ей квартиру, сам остался в ней проживать. Дочь передарила квартиру своему сыну, а тот стал требовать выселения деда из квартиры, ссылаясь на то, что

дед не является членом его семьи, а он (собственник) намерен проживать в квартире со своей девушкой.

*Как может быть разрешено данное дело? Проанализируйте законодательство и судебную практику?*

### **Задача 5**

В коммунальной квартире умерла одна из соседок, занимавшая приватизированную комнату 15 кв. м. Семья, занимающая другую комнату в квартире, обратилась с требованием в муниципальную администрацию о предоставлении им этой комнаты в порядке ст. 59 ЖК РФ.

*Имеются ли основания для удовлетворения их требований?*

*Что будет с приватизированной комнатой после смерти ее собственника?*

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

### **Задача 1**

В трехкомнатной квартире общей площадью 56 кв. м на условиях договора социального найма проживали наниматель Сергеев, его жена и взрослые дети — сын Игорь и дочь Светлана. Игорь женился и хотел вселить в квартиру свою жену, родители не возражали, однако сестра Игоря — Светлана была категорически против вселения жены брата.

*Может ли жена Игоря быть вселена и зарегистрирована в квартире в сложившейся ситуации? Если бы Светлана дала свое согласие на вселение жены брата, было бы необходимо согласие наймодателя на ее вселение? Мог ли наниматель отказать во вселении?*

### **Задача 2**

Сестры Марковы — Вера и Марина проживали в трехкомнатной отдельной квартире на условиях договора социального найма, обе ранее в приватизации не участвовали. Вера предложила приватизировать квартиру, но Марина отказалась это сделать, опасаясь того, что Вера после приватизации продаст свою долю чужим людям.

*Возможна ли приватизация квартиры в сложившейся ситуации?*

### **Задача 3**

Иванов состоял на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении с октября 1999 года. После вступление в действие ЖК РФ по решению органа местного самоуправления он был снят с учета. Основанием для такого решения послужило то, что Иванов не может быть признан малоимущим.

*Обоснованно ли решение органа местного самоуправления?*

### **Задача 4**

Двухкомнатная отдельная квартира общей площадью 47 кв. м была предоставлена в 1975 году в порядке улучшения жилищных условий Пантелейеву с семьей, состоящей из жены и двух сыновей — Ивана и Михаила. Пантелейев умер в 1990 году. Его жена умерла в 2000 году. Ордер на квартиру не переоформлялся, письменный договор социального найма не заключался. Иван и Михаил женились. Жены братьев фактически вселились в квартиру, но не были зарегистрированы, поскольку оба брата не дали согласия на регистрацию жены другого. У Ивана родился один сын, а у Михаила — двое. Каждый из братьев вселил и зарегистрировал в квартире своих детей.

У братьев периодически возникали скандалы по поводу погашения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, так как они не могли договориться, кто и в каком размере должен платить.

*Можно ли считать, что братья и другие лица занимают квартиру по договору социального найма?*

*Кто является нанимателем квартиры по договору социального найма, а кто членом семьи нанимателя?*

*Имеет ли правовое значение то, что с братьями не был в письменной форме заключен договор социального найма?*

*Перечислите лиц, которые имеют право пользования жилым помещением в квартире.*

### Задача 5

Муж Ларионовой, расторгнув брак, выехал из квартиры, однако, с регистрации в ней не снялся. Он прекратил оплачивать квартплату и коммунальные услуги. Ларионова обратилась в суд с требованием о признании бывшего мужа утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрации. Квартира принадлежит одной Ларионовой на праве собственности. Второй вариант: они оба проживают в квартире по договору социального найма. *Как может быть разрешен указанный жилищный спор?*

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

### Наемные дома

#### Задача 1

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

### **Задача 2**

Дворник Зайцева с семьей из трех человек занимала служебную комнату в трехкомнатной коммунальной квартире. Одна из комнат в этой квартире освободилась. Зайцева обратилась в районную администрацию с просьбой предоставить ей дополнительно к занимаемой жилой площади освободившуюся комнату.

*Имеются ли основания для удовлетворения заявленных требований? Составьте письменный ответ Зайцевой от администрации.*

### **Задача 3**

Миронову как врачу городской поликлиники в апреле 2010 года на семью из трех человек предоставлена однокомнатная служебная квартира из муниципального жилищного фонда площадью 35 кв. м. В мае 2020 года Миронов уволился с работы. Администрация предъявила к нему и членам его семьи иск о выселении без предоставлении другого жилого помещения. Подлежит ли иск удовлетворению? Какие обстоятельства следует установить в судебном заседании? Имеет ли значение для разрешения дела, что иск о выселении был предъявлен только в 2024 году?

### **Задача 4**

Супруги Кириченко с двумя детьми проживали в трехкомнатной квартире общей площадью 58 кв. м. на условиях договора социального найма. В связи с реконструкцией дома им было предложено переселиться в двухкомнатную квартиру 38 кв. м. на период реконструкции. Кириченко от переселения отказались, потребовав квартиру равную по площади занимаемой. К какому виду жилищного фонда относится квартира, которую хотели предоставить Кириченко? Правомерно ли требование Кириченко? Дайте анализ сложившейся ситуации?

## **Тема 8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

### **Взнос на капитальный ремонт**

#### **Задача 1**

Иванов приобрел квартиру у Миронова по договору купли-продажи. Миронов заверил Иванова, что никаких долгов по квартплате у него не имеется. Однако в дальнейшем выяснилось, что по квартире числится большая задолженность по квартплате, оплате коммунальных услуг и взносам по капитальному ремонту. К Иванову был предъявлен иск о взыскании этой задолженности. Могут ли с него взыскать соответствующие долги?

### **Задача 2**

Наниматель жилого помещения по договору социального найма Васильев с семьей проживал в квартире на девятом этаже девятиэтажного жилого дома. У него образовалась задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за четыре месяца. Управляющая компания подала иск в суд о взыскании с Васильева и членов его семьи задолженности. В ходе судебного разбирательства Васильев пояснил, что принципиально не вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, так как управляющая компания оставила без внимания его требование о производстве ремонта в квартире. Необходимость ремонта вызвана сильной протечкой с крыши дома, поскольку управляющая компания вовремя не обеспечила уборку снега с крыши.

*Дайте юридическую оценку сложившейся ситуации.*

*Обязан ли Васильев и члены его семьи оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги в сложившейся ситуации?*

*Будет ли удовлетворен иск управляющей компании?*

*В каком порядке Васильев может добиться ремонта своей квартиры?*

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

### **Задача 1**

Из-за смены собственников квартир, выхода некоторых членов ТСЖ из товарищества, произошло резкое уменьшение количества его членов. В результате у членов ТСЖ оказалось менее 50% голосов на общем собрании собственников. *Правомерна ли деятельность ТСЖ в таком случае? Как следует действовать в таком случае? Какие правовые последствия повлечет такое же уменьшение членов в доме ЖСК?*

### **Задача 2**

В орган жилищного надзора поступила жалоба от члена ЖСК, он пишет, что в его доме в ТСЖ творятся безобразия. Собрания членов ЖСК, как и общие собрания собственников не проводятся. Председатель правления ТСЖ даже не является собственником жилья в доме, он отказывается созывать общие собрания, собрания не проводились уже три года. Автор письма просит провести проверку и принять меры.

*Каковы должны быть меры реагирования Жилищной инспекции?*

