

Департамент образования, науки и молодёжной политики Воронежской области

**ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ПРОМЫШЛЕННО-ГУМАНИТАРНЫЙ КОЛЛЕДЖ**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»**

Для студентов с инвалидностью по специальности
40.02.01 «Право и организация социального обеспечения»
Очной формы обучения

ВВЕДЕНИЕ

1. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Настоящие методические указания составлены в соответствии с государственными требованиями к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников с инвалидностью по специальности 40.02.01 «Право и организация социального обеспечения».

Учебная дисциплина «Жилищное право» является обязательной общепрофессиональной дисциплиной, устанавливающей базовые знания для получения профессиональных знаний и умений.

Цель изучения дисциплины «Жилищное право» сводится к формированию у студентов системы знаний о правовом регулировании жилищных отношений в Российской Федерации. В 2004 году был принят и вступил в силу Жилищный кодекс РФ, который претерпел за последние годы значительные изменения. Появились новые и видоизменились ранее существовавшие жилищно-правовые институты, что не могло не отразиться на структуре учебного курса «Жилищное право».

Обучение жилищному праву может осуществляться в различных формах – лекциях, семинарских занятиях, консультациях и др. При этом важная роль в процессе обучения студента – юриста отводится его самостоятельной работе.

Однако, кроме теоретических знаний по жилищному праву юристу требуются практические навыки, необходимые каждому специалисту в области правоприменения.

Практические знания по жилищному праву студенты приобретают на практических занятиях. Путем практических занятий проверяются результаты самостоятельной подготовки и происходит оценка знаний. Все это позволяет студентам закрепить, углубить, уточнить полученную из соответствующих источников правовую информацию.

Таким образом, основная задача практических занятий по курсу «Жилищное право» — научить студентов применять на практике нормы жилищного законодательства; свободно оперировать юридическими понятиями и категориями; анализировать и решать юридические проблемы в сфере жилищных правоотношений; составлять различные виды документов; применять полученные теоретические знания при разрешении различных ситуационных задач.

Основной формой получения практических правовых знаний по жилищному праву является решение задач.

Практические занятия предусмотрены по основным темам, входящим в курс жилищного права. Каждая тема включает методические рекомендации по подготовке студентов к практическим занятиям, правовые ситуации, теоретические вопросы, необходимую учебную и монографическую литературу, нормативные материалы. Отдельные темы содержат примеры процессуальных документов, варианты тестовых заданий. При их выполнении предполагается обязательная работа не только с Жилищным кодексом РФ со всеми внесенными в него изменениями, но и с его комментарием, отдельными федеральными законами и другим нормативно-правовым материалом. Для проведения практических занятий необходимо использовать компьютерную справочно-правовую систему типа «Консультант-плюс», «Гарант», «Кодекс» и др.

Отчеты по практическим работам оформляются в специальной тетради для практических работ. Отчет содержит: порядковый номер, тему и цель практической работы, выполнение контрольных заданий, предусмотренных в работе.

Рекомендации по организации деятельности со студентами

При наличии хронических соматических заболеваний основным патопсихологическим механизмом формирования соматогенного астенического симптомокомплекса является изменение биосоциального статуса личности в результате соматического заболевания как фактора, независимого от субъективно-волевой сферы инвалида. У больных этой группы невротические жалобы появляются незаметно, постепенно, спустя некоторое время после диагностирования соматического заболевания, без значимых побочных психотравмирующих влияний.

Частота и выраженность соматогенного астенического симптомокомплекса растёт с увеличением давности соматического заболевания и степени его тяжести. Астеническая симптоматика усиливается в периоды обострения соматического заболевания и, наоборот, смягчается, а в ряде случаев даже исчезает при улучшении соматического состояния больных.

Первыми признаками невротических нарушений: физическая и психическая астения, общая слабость, повышенная утомляемость, ощущение обесценивания, снижение работоспособности и концентрации внимания, ухудшение памяти, невнимательность, постсомнические нарушения.

Постепенно появляются расстройства эмоционально-волевой сферы: болезненная раздражительность, вспыльчивость, колебание настроения от мрачно-пессимистического до обычного, ровного.

Впоследствии в эмоциональной сфере превалирующими становятся негативные эмоции, усиливается подавленность, снижение настроения, формируется ощущение тоски, внутреннего дискомфорта с элементами тревожности. Организация учебного пространства и рабочего места должна жестко соответствовать всем санитарно-гигиеническим требованиям, предъявляемым к домашнему рабочему месту учащегося, оборудованному компьютером.

При наличии отдельных заболеваний требуется специальная организация помещения и рабочего места. Так, помещения для инвалидов с заболеванием туберкулезом желательнее ориентировать на солнечную сторону. В них следует обеспечить повышенную кратность воздухообмена, при этом рециркуляция воздуха не допускается. В помещениях для инвалидов вследствие туберкулезных заболеваний отделочные материалы пола и стен следует выбирать с учетом обеспечения влажной уборки и дезинфекции.

Помещения для инвалидов вследствие заболеваний сердечно-сосудистой системы желательнее ориентировать на теневую сторону, при невозможности соблюдения этого требования необходимо применение солнцезащитных устройств. Рабочие места инвалидов данной группы при их расположении в непосредственной близости от окон должны быть защищены от перегрева в летнее время солнцезащитными устройствами. Временной режим обучения - шадающий.

Требуется чередование умственной и физической нагрузки для того, чтобы избежать чрезмерного переутомления обучающегося. Технические средства обеспечения комфортного доступа к образованию - те же, что и при организации

дистанционных курсов для обучающихся без ограничений в здоровье. Учебные материалы (учебники, рабочие тетради и дидактические материалы) - те же, что у обучающихся без ограничений в здоровье. Формирование у педагогических работников готовности к обучению лиц с ограниченными возможностями здоровья. Решение задачи расширения доступности качественного профессионального образования лиц с ОВЗ будет успешным только при условии специальной подготовки к их обучению педагогических работников организации.

Такая подготовка предполагает формирование у преподавателей общеобразовательных и специальных дисциплин, мастеров производственного обучения реабилитационной направленности профессионально-педагогической деятельности. Реабилитационная направленность является необходимой составляющей профессиональной компетентности современного педагога, обучающего лиц с ОВЗ, и представляет собой сплав определенных психолого-педагогических установок с междисциплинарными знаниями, умениями и опытом реализации задач выявления, профилактики и преодоления барьеров и затруднений, возникающих в процессе обучения данной социальной группы.

Необходимый и достаточный уровень сформированности реабилитационной направленности помогает педагогическим работникам организации компетентно решать задачи, связанные с:

- распознаванием затруднений в учебной и учебно-профессиональной деятельности лиц с ОВЗ, установлением их причин;
- проектированием индивидуального образовательного маршрута для обучающихся с ОВЗ в рамках учебной дисциплины (ее отдельного раздела, темы) или направления профессиональной подготовки;
- оптимальным выбором методов и приемов организации учебной и учебно-производственной деятельности обучающихся с ОВЗ;
- объективным анализом текущих и этапных результатов усвоения учебных программ лицами с ОВЗ;
- созданием условий для их социализации и социально-трудовой интеграции.

Рекомендации по решению задач

При решении предложенных в практикуме задач студентам необходимо исходить из того, что жилищное право является комплексным правовым образованием, его изучение неразрывно связано с конституционным правом, основными институтами гражданского права, определяемыми нормами Частей первой, второй и третьей ГК РФ, семейным, административным, земельным правом, а также с гражданским процессуальным правом. Изучение жилищного права предполагает знание студентами этих отраслей российского права. С учетом этого составлены и задачи (практические ситуации). Для их решения студенты должны ссылаться не только на нормы жилищного законодательства, но и на нормы этих отраслей права, а также на опубликованную судебную практику не только по спорам, вытекающим из жилищных правоотношений, но и по всем другим гражданским делам, объектом которых является жилое помещение.

Методика постановки решения задач складывается из трех этапов.

1. Описательный – на данном этапе студент осмысливает юридическое значение фактов, описанных в задаче, и определяет их юридическую квалификацию.
2. Мотивировочный – на данном этапе студент определяет правовые нормы, подлежащие применению для разрешения данной задачи, и дает аргументацию принимаемому по задаче решению
3. Резолютивный – на данном этапе студент формулирует решение задачи с учетом аргументов, сформированных на мотивировочном этапе.

Некоторые задачи предусматривают также практический этап, на котором студенту дается задание составить процессуальные и иные юридические документы.

Направленность практикума состоит в обеспечении системного изучения основных институтов жилищного права, получении студентами прочных знаний дисциплины, свободном ориентировании в жилищном законодательстве, квалифицированной подготовке специалистов путем оказания методической помощи в освоении учебной программы и в самостоятельной работе студентов по изучению жилищного законодательства, привитии навыков применения законодательства к конкретным жилищным отношениям. Направленность соответствует конечной цели обучения – дать студентам необходимые профессиональные знания, научить их самостоятельно работать с нормативным материалом, учебной и специальной литературой, способствовать проявлению ими инициативы в приобретении знаний, привить им интерес к своей профессии.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

В результате освоения дисциплины студент должен:

уметь

- применять на практике нормы жилищного права в конкретных жизненных ситуациях;
- анализировать и готовить предложения по урегулированию жилищных споров;
- оказывать правовую помощь субъектам жилищных правоотношений;
- свободно ориентироваться в теоретическом материале.

В результате освоения дисциплины студент должен:

знать:

- нормативно-правовые акты, регулирующие общественные отношения в жилищном праве;
- понятие и источники жилищного права;
- содержание жилищных прав, порядок их реализации и защиты.

владеть навыками:

- разработки документов, осуществления правовой экспертизы нормативных актов, давать квалифицированные юридические заключения и консультации по вопросам жилищного права;

- принятия правовых решений и совершения иные юридические действия в точном соответствии с законом;
- осуществления сбора нормативной и фактической информации, имеющей значение для реализации норм жилищного права в соответствующих сферах профессиональной деятельности;
- систематического повышения своей профессиональной квалификации, изучения жилищного права и практики его применения, ориентироваться в специальной литературе.

В ходе изучения общепрофессиональной дисциплины ОП.18 Жилищное право должны быть освоены следующие общие и профессиональные компетенции:

ОК 2. Организовывать собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии для совершенствования профессиональной деятельности.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 8. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9. Ориентироваться в условиях постоянного изменения правовой базы.

ОК 11. Соблюдать деловой этикет, культуру и психологические основы общения, нормы и правила поведения.

ОК 12. Проявлять нетерпимость к коррупционному поведению.

ПК 2.3. Организовывать и координировать социальную работу с отдельными лицами, категориями граждан и семьями, нуждающимися в социальной поддержке и защите.

Практическое занятие № 1

по теме «Понятие и принципы жилищного права. Конституционное право граждан на жилище»

Вопросы для обсуждения

1. Определите юридическую природу права на жилище. В каких случаях данному праву управомоченного лица корреспондирует юридическая обязанность предоставить жилье?

2. Является ли, по Вашему мнению, жилищное право комплексной отраслью права и (или) комплексной отраслью законодательства? Обоснуйте Ваш ответ.

3. Раскройте соотношение между такими категориями, как «право граждан на жилище» и «принцип неприкосновенности жилья». Допускается ли в юридической науке отождествление между понятиями «право» и «принцип права»? Обоснуйте Ваш ответ.

Правовые ситуации

Задача 1.

Жилищный департамент города Екатеринбурга предъявила иск к Гладышевой в порядке ст. 301 ГК РФ об истребовании квартиры из незаконного владения. Как следовало из содержания иска, Гладышева приобрела спорную квартиру у Велинской, которая в свою очередь купила её у Ерошенко, которая приобрела право собственности на квартиру в порядке приватизации. В связи с наличием информации о том, что Ерошенко приобрела квартиру обманным путем, жилищный департамент обратился в суд с иском о признании договора приватизации и всех последующих сделок в отношении квартиры недействительными. Гладышева подала встречный иск о признании ее добросовестным приобретателем.

Решением районного суда от 9 июля 2013 года установлено, что "...приватизация квартиры, произведенная Ерошенко, была мошеннической". Что касается Гладышевой, суд признал, что она является добросовестным приобретателем по смыслу статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако, поскольку квартира, будучи приватизированной обманным путем, выбыла из владения города - ее законного владельца - помимо его воли, заявитель была лишена права собственности на квартиру, и квартира возвращена в собственность города. Суд распорядился о выселении Ерошенко без выплаты компенсации или предложения другого жилья.

Гладышева подала апелляционную жалобу на решение районного суда, указав, что в отношении Ерошенко уголовное дело не возбуждалось. Под мошенничеством районный суд понимает предоставление Ерошенко недостоверной информации относительно приватизированной ею квартиры. Проверка данной информации на предмет достоверности является обязанностью Жилищного Департамента.

Какое решение следует принять по апелляционной жалобе? Составьте апелляционную жалобу.

Задача 2.

Заявитель в своих интересах и интересах своего сына обратилась в суд с иском к ООО «Лазурит» о передаче квартиры в собственность, взыскании стоимости невыполненных работ, неустойки, ссылаясь на то, что 9 ноября 2012 г. между истцами и ответчиком заключен договор о долевом участии в строительстве жилья, согласно которому В. и С. должны оплатить стоимость четырехкомнатной квартиры общей площадью 141 кв. м в строящемся доме, а ООО "Лазурит" - передать им в собственность квартиру по окончании строительства дома (не позднее 31 декабря 2013 г.). Условия договора истцы выполнили полностью, однако квартира ответчиком своевременно им не передана.

Решением городского суда исковые требования удовлетворены частично. С ООО «Лазурит» в пользу истцов взысканы стоимость работ по остеклению квартиры, выполненных третьими лицами, в размере 72 800 руб., стоимость работ по телефонизации в размере 1500 руб., судебные расходы в размере 13 328 руб. На ответчика возложена обязанность передать в собственность истцов указанную квартиру. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки за нарушение предусмотренных договором от 9 ноября 2013 г. сроков передачи квартиры истцам, суд исходил из того, что отсутствует вина ответчика в несвоевременном окончании строительства дома.

Обосновано ли решение суда?

Задача 3.

Как установлено судом, между Синицыным и ГУП "Сибирьводоканал" в лице его филиала (Красноярский "Водоканал") заключен договор на оказание услуг водоснабжения и водоотведения. В соответствии с данным договором все споры и разногласия по договору, в том числе вытекающие из ранее оказанных услуг, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Красноярск при Юридическом центре "Арбитр" (постоянно действующий третейский суд) в соответствии с положением и регламентом данного суда. Синицын обратилась в третейский суд с иском о признании оказанных услуг по водоснабжению и водоотведению услугами ненадлежащего качества, возложении обязанности произвести перерасчет их стоимости, компенсации морального вреда, возмещении судебных расходов. Решением третейского суда исковые требования удовлетворены в полном объеме.

ГУП обратилось в городской суд с заявлением об отмене указанного решения третейского суда. Решением городского суда решения третейского суда отменено. В обоснование принятого решения суд указал, что спор, рассмотренный третейским судом, не мог быть предметом третейского разбирательства в соответствии с федеральным законом, решение третейского суда нарушает основополагающие принципы российского права.

При этом судебная коллегия исходила из того, что защита прав потребителей осуществляется судами общей

юрисдикции, поэтому третейская оговорка, включенная в договор с потребителем Синециным, лишает **ее** права на правосудие, что недопустимо в силу ст. 47 Конституции Российской Федерации. Договор, заключенный между Синециным и ГУП, является публичным договором, правила его заключения регулируются императивными нормами, однако дела, возникающие из административно-правовых и иных публичных отношений, не могут быть переданы на рассмотрение третейских судов. В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" при несоблюдении требований, предъявляемых к форме и содержанию третейского соглашения, оно считается незаключенным, не влечет за собой юридических последствий для сторон и не обязывает стороны рассматривать спор в третейском суде. Суд также указал, что содержание договора, заключенного между Синециным и ГУП, позволяет отнести его к договору присоединения, поскольку Синецин принял без каких-либо оговорок либо составления протокола разногласий все существенные условия этого договора, которые были сформулированы ГУП.

На решение городского суда Синециным предъявлена апелляционная жалоба. Есть ли основания для отмены решения городского суда?

Задача 4.

Григорьев обратился в суд с иском к обществу о взыскании процентов за неправомерное использование денежных средств и компенсации морального вреда. В обоснование заявленных требований он указал, что между ним и ответчиком был заключен договор о долевом участии в строительстве жилого дома. По условиям договора он обязался оплатить стоимость квартиры, а общество - передать указанную квартиру в собственность Григорьеву в установленный срок. Свои обязательства Григорьев выполнил в полном объеме, однако квартира ему передана не была. Истец полагал, что данными действиями ответчик нарушает его права как потребителя, и просил суд взыскать с ответчика неустойку и компенсацию морального вреда.

Решением районного суда постановлено иски требования Григорьева к ответчику о взыскании неустойки и компенсации морального вреда удовлетворить в части, взыскать с общества в пользу Григорьева неустойку, судебные издержки, а в остальной части исковых требований отказать. Поскольку Григорьев обязательства по договору исполнил надлежащим образом, а ответчик принятые на себя обязательства по передаче квартиры в установленные сроки не исполнил, то суд пришел к правильному выводу о том, что за нарушение сроков на основании ст. 6 Федерального закона от 24 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на общество должна быть возложена ответственность в виде уплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств. При этом размер неустойки судом был снижен на основании ст. 333 ГК РФ. Разрешая спор и отказывая Г. в удовлетворении требований в части компенсации морального вреда, суд исходил из того, что истец не представил доказательств причинения ему нравственных и физических страданий в связи с неисполнением обществом взятых на себя обязательств.

Обосновано ли решение суда?

Задача 5.

Общественная организация "Уральский областной центр защиты прав потребителей" обратилась в суд в интересах А. с иском к ЗАО "МПК-3" о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда, сославшись на то, что 10 ноября 2012 г. между А. и ответчиком заключен договор о долевом участии в строительстве жилья, согласно которому А. приняла на себя обязательство оплатить стоимость однокомнатной квартиры в строящемся доме в г. Первоуральске, а ответчик - передать ей в собственность указанную квартиру по окончании срока строительства, установленного договором, не позднее второго квартала 2013 года. А. свои обязательства по договору исполнила, однако квартира ей передана не была.

Решением районного суда иск удовлетворен частично. В пользу А. взыскана неустойка за просрочку исполнения обязательства по передаче ей квартиры в собственность в размере 100 тыс. руб. Во взыскании штрафа и компенсации морального вреда отказано. При этом суд исходил из того, что к возникшим правоотношениям положения Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" неприменимы.

Обосновано ли решение суда?

Задача 6.

Решением Департамента по жилищной политике от 30.11.2013 Карлинской было отказано в приватизации жилого помещения, занимаемого ею по договору социального найма. Решением районного суда от 19.12.201 отказ в приватизации был признан не законным. 01.02.2014 Карлинской было вручено свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру в порядке приватизации. После этого Карлинская обратилась в суд с иском к Департаменту по жилищной политике о компенсации морального вреда в размере 300 000 рублей, причиненного незаконным отказом в приватизации. В исковом заявлении Карлинская указала, что в связи с тем, что 31.12.2013 истек установленный законом срок для реализации права на приватизацию, она испытала состояние сильного стресса в связи с получением необоснованного отказа в приватизации, что подтверждено заключением психиатрической экспертизы.

Подлежит ли иск о компенсации морального вреда удовлетворению?

Практическое занятие № 2
по теме «Жилищное законодательство»

Вопросы для обсуждения

1. В чем заключаются особенности механизма правового регулирования жилищных отношений?
2. Распространяются ли нормы жилищного законодательства на нахождение («проживание») граждан в учреждениях уголовно-исполнительной системы?

Правовые ситуации

Задача 1.

Возвращаясь домой, Громов, находящийся в состоянии алкогольного опьянения, пытаясь открыть входную дверь, сломал по неосторожности домофон.

Регулирует ли действия Громова жилищное законодательство? Если не регулирует, то нормами какого законодательства следует руководствоваться? Если таких норм нет, то почему?

Задача 2.

Бывшая жена Якина после расторжения брака летом 2004г. продолжала проживать в квартире мужа, которую он приватизировал пять лет тому назад. Муж обратился в суд с иском о признании бывшей жены утратившей право пользования квартирой и выселении её без предоставления другого жилого помещения.

Решите дело. Каким образом решён вопрос об обратной силе закона в жилищном законодательстве?

Задача 3.

Букин со своей семьёй в течение трёх лет проживал с разрешения начальника строительного поезда в специальном вагончике. Он регулярно вносил плату за жильё и коммунальные услуги как остальные жильцы. После увольнения с работы по собственному желанию Букину с семьёй предложили освободить занимаемое помещение. Он сделать это отказался, поскольку ему больше нигде было жить.

Суд удовлетворил иск начальника поезда о выселении Букина с семьёй без предоставления другого жилья.

Правильно ли решено дело?

Какие правовые отношения существовали между Букиным и истцом по поводу пользования помещением? Каким законом следует воспользоваться для разрешения спора?

Задача 4.

Бедров проживает с семьёй в приватизированной им квартире, где и зарегистрирован. После смерти родителей он наследует квартиру в другом городе. В связи с этим Бедров обратился с просьбой о регистрации в унаследованной квартире, в чём ему было отказано. Он обратился в суд с жалобой, где просил зарегистрировать его и во второй квартире, поскольку отсутствие регистрации ограничивает его в праве распоряжения. Кроме этого, его ограничивают в праве на свободный выбор места жительства. Суд отказал в удовлетворении жалобы.

Правильно ли решено дело?

Каким образом может быть ограничено право на жилище и право на свободный выбор место пребывания и жительства?

Практическое занятие № 3

по теме «Жилищные отношения. Осуществление и защита жилищных прав»

Вопросы для обсуждения

1. Могут ли законные интересы граждан являться содержанием жилищных правоотношений?
2. Относится ли семья к субъектам жилищного права? Целесообразно ли выделение коллективных субъектов в жилищном праве?
3. В чем заключаются пределы осуществления жилищных прав?
4. Определите содержание субъективного права гражданина на жилище.
5. Выделяются ли в науке жилищного права охранительные жилищные права?
6. Какие способы защиты жилищных прав предусмотрены в действующем законодательстве РФ?
7. Относится ли самозащита к способам защиты жилищных прав?

Правовые ситуации

Задача 1.

Семья Ивановых обратилась в суд с иском о приватизации комнаты в общежитии. В течение двух месяцев после вынесения решения суд

а у Ивановой С.А. родился ребенок. Возникает ли у ребенка право на приватизацию?

Задача 2.

Потапова И.Ю. после смерти своего сожителя Кучина Л.Д. обратилась к нотариусу с заявлением о вступлении в наследство в отношении квартиры, приобретенной ими совместно, но зарегистрированной на Кучина Л.Д. В каком порядке и возможно ли признание права собственности Потаповой И. данную квартиру?

Задача 3.

Бывший военнослужащий Солдатов А.П. с семьей на основании сертификата приобрел квартиру в долевую собственность. При этом его сын Солдатов Н.А. (23 года) продолжал проживать в квартире, предоставленной Солдатовым по договору социального найма специализированного жилья (служебного), которую они занимали с 1989 г. Возникает ли в данном случае у Солдатова Н.

А. право на приватизацию данной квартиры?

Обоснуйте ответ.

Задача 4.

Семья Дружковых была признана участником программы «Молодая семья» в 2007 г. Данный статус ежегодно «подтверждался» органом местного самоуправления. Однако с достижением Дружковым М.С. возраста 35 лет в 2009 г. данная семья была исключена из программы? Правомерны ли действия органа местного самоуправления? В каком порядке Дружковы смогут защитить свои права? Решите спор.

Практическое занятие № 4 по теме «Договоры об отчуждении собственником жилого помещения»

Вопросы для обсуждения

1. В чем особенности правового статуса некоммерческих организаций, объединяющих агентства недвижимости?
2. Назовите правовые основы организации и осуществления риелторской деятельности.
3. Возможно ли оформление ипотечного кредита на родителей, а оформление права собственности на детей (при условии выплаты кредита детьми)?
4. Распространяется ли режим общей совместной собственности на жилое помещение, приобретенное по ипотечному кредитованию, если кредит был оформлен на одного супруга до вступления его в брак?
5. Могут ли применяться способы обеспечения обязательств, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, к отношениям, объектом которых является жилое помещение?

Правовые ситуации

Задача 1.

Ухов и Глухов заключили предварительный договор купли-продажи квартиры с обязанностью Ухова оплатить 90% стоимости квартиры в течение трех дней с момента заключения указанного договора. Данная обязанность была Уховым выполнена, однако договор купли-продажи не заключен. Ухов обратился в суд с иском о возврате денежных средств в двойном размере. Глухов возражал и предлагал заключить договор купли-продажи.

При этом ссылаясь на то, что положения о задатке в предварительном договоре отсутствовали, а предварительный договор заключен в отсутствие государственной регистрации. Разрешите спор по существу.

Задача 2.

Ватрушкин обратился в риелторскую фирму с просьбой продать квартиру, принадлежащую ему на праве собственности, и купить другую квартиру. Сделки были назначены на один день в разных отделах регистрационной службы. Продажа квартиры состоялась, а в отношении покупки квартиры—продавец увеличил стоимость. Ватрушкин отказался приобретать данную квартиру и

потребовал от риелтора расторжения договора купли-продажи своей квартиры. Проанализируйте правовую природу отношений между всеми участниками и разрешите спор по существу.

Задача 3.

Для того чтобы не заключать договор о долевом участии в строительстве многоквартирного дома, организация-застройщик предложила гражданам заключить договор купли-продажи векселя, расчеты по которому будут производиться путем передачи квартиры. Какова природа данных отношений, по Вашему мнению? Сравните указанные договоры и правовые последствия их заключения для обеих сторон.

Задача 4.

Сидорова заключила договор ипотеки с банком, застраховав не только имущество, но и жизнь и здоровье. Через пять лет после заключения указанного договора она была признана инвалидом. При этом страховая компания отказала ей в выплате страхового возмещения. Как Сидорова может защитить свои жилищные права в данном случае?

Задача 5.

Васин обратился в агентство недвижимости с просьбой сдать ему квартиру внаём. При подборе варианта ему предложили заключить договор аренды квартиры. Васин попросил разъяснить ему разницу между договором найма квартиры и договором аренды. Риелтор пояснил, что договор найма заключается только с органом госвласти или местного самоуправления при признании гражданина нуждающимся, а договор коммерческого найма в законодательстве РФ не выделяется. Прав ли сотрудник агентства недвижимости? Обоснуйте свой ответ.

Практическое занятие № 5

по теме «Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма»

Вопросы для обсуждения

1. Какие основания предусматривает закон для предоставления помещений из фонда социального использования?
2. Каковы основания признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении?
3. Какие категории граждан имеют право на внеочередное предоставление жилого помещения по договору социального найма?
4. В чем заключается особенность пользования жилыми помещениями по договорам социального найма в коммунальных квартирах?

Правовые ситуации

Задача 1.

Игнатьев по договору социального найма занимает однокомнатную квартиру. В связи с продажей квартиры к нему приехали родственники, которые попросили их временно зарегистрировать по данному месту жительства. Определите соотношение жилищного и административного законодательства по данному вопросу.

Задача 2.

Балашов проживал в комнате площадью 18 кв.м в коммунальной квартире вместе с братом Александром и несовершеннолетней дочерью. Балашов получил двухкомнатную квартиру на семью из трех человек. После выезда комнату передали по договору социального найма Петровым. Администрация района руководствовалась тем, что Петровы, хотя и не являются малоимущими, проживают в комнате (12 кв.м) втроем. На данную комнату претендовала семья Сидоровых, как имеющая комнату размером меньше нормы предоставления на одного члена семьи и являющаяся малообеспеченной на момент освобождения комнаты. Сидоровы обратились с иском в суд. Решите дело.

Задача 3.

В марте 2010 г. умер Богатов, являвшийся нанимателем двух комнатной 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, 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 4.

Постановлением администрации города Чебаркуля Челябинской области от 8 мая 1996 г. Симонов был обеспечен по месту военной службы по установленным нормам двухкомнатной квартирой, которую в августе 2000 года приватизировал в равных долях с супругой и дочерью. В мае 2012 года, ввиду предстоящего увольнения в запас в связи с организационно-штатными мероприятиями, обратился к начальнику Пограничного управления с рапортом, в котором просил признать его нуждающимся в жилом помещении по избранному месту жительства в городе Екатеринбурге. В рапорте Симонов также указал, что при обеспечении его жильем он и члены его семьи обязуются освободить и сдать в установленном законом порядке занимаемую квартиру. Решение жилищной комиссии управления от 6 июля 2012 г., утвержденное начальником Пограничного управления ФСБ России по Свердловской области Симонову было отказано в признании его и членов его семьи нуждающимися в жилом помещении по избранному после увольнения месту постоянного жительства в городе Екатеринбурге. Принятое решение Симонов обжаловал в судебном порядке.

В судебном заседании представитель воинского должностного лица, утверждал, что наличие у Симонова в собственности жилья по месту прохождения военной службы является препятствием для признания его нуждающимся в жилом помещении в другом населенном пункте. Свою позицию ответчик обосновал ссылками на Правила «учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы и граждан, уволенных с военной службы в запас или в отставку и службы в органах внутренних дел, а также военнослужащих и сотрудников Государственной

противопожарной службы, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 г. N 1054. Согласно подп. "и" п. 7 Правил учета избрание постоянного места жительства после увольнения с военной службы является самостоятельным основанием признания граждан нуждающимися в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий. Вместе с тем наличие у таких граждан в собственности индивидуального жилого дома (квартиры) в соответствии с подп. "а" п. 10 Правил учета является препятствием для признания их нуждающимися в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий. В системном толковании с действующими нормами жилищного законодательства подп. "а" п. 10 Правил учета допускает возможность улучшения гражданами жилищных условий независимо от наличия у них в собственности жилых помещений, но с учетом общих требований - предоставления жилой площади в пределах социальной нормы общей площади жилого помещения, установленной субъектами Российской Федерации.

Какое решение должно быть принято по делу?

Задача 5.

Жилищная комиссия 17 января 2012 г. вынесла решение об отказе в принятии Цешинского на учет нуждающихся в жилом помещении по избранному месту жительства в связи с тем, что он предоставил недостоверную информацию о количестве совместно проживающих с ним членов его семьи.

Московский гарнизонный военный суд 11 мая 2012 г. отказал в удовлетворении заявления Цешинского в части признания незаконными приказов воинских должностных лиц Управления об увольнении заявителя с военной службы и исключения его из списков личного состава воинской части без обеспечения жильем по избранному месту жительства после увольнения в запас. В надзорной жалобе от 16 декабря 2012 г. Цешинский, просил решение суда отменить, ссылаясь на ч. 1 ст. 23 Федерального закона "О статусе военнослужащих", согласно которой, военнослужащие, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, без их согласия не могут быть уволены с военной службы в связи с достижением предельного возраста пребывания на военной службе без предоставления им жилых помещений.

В отзыве на жалобу Цешинского, представитель воинской части пояснил, что при обращении в жилищную комиссию заявитель предоставил неполную информацию о нуждаемости в улучшении жилищных условий всех совместно проживающих с ним членов семьи в составе 5 человек: Цешинский, супруга Цешинского, мать Цешинского – инвалид II группы, а также дочь Цешинского и её супруг Пырьев. В частности, в деле отсутствуют документы, подтверждающие права супругов Пырьевых на постановку на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Более того, в заявлении Цешинского его семья указана в составе трех человек. Полагая, что Цешинский таким образом намеренно вводит в заблуждение жилищную комиссию и суд, представитель Ответчика настаивает на отказе в удовлетворении иска.

Какое решение должно быть принято по делу?

Задача 6.

Супруги Шалагиновы более 15 лет жили и работали в регионе Крайнего Севера. В марте 2011 году переехали в г. Краснодар по причине обострения у ребенка хронического заболевания – диабета. На ранее накопленные деньги Шалагиновы приобрели дом. Через три месяца в доме произошел пожар, после которого дом был признан не подлежащим восстановлению. В настоящее время семью Шалагиновых приютили друзья, позволившие им проживать на кухне размером 4 · 2 м. На обращение Шалагинова о предоставлении жилья по договору социального найма в администрацию г. Краснодара был получен ответ, что в качестве малоимущих супруги Шалагиновы стоят на учете в качестве нуждающихся в жилье с марта 2011 г., и им будет предоставлено жилье в соответствии с календарной очередностью постановки на учет. После этого Шалагинов обратился в суд с иском к администрации г. Краснодара с требованием о предоставлении жилья по договору социального найма, либо о выплате денежной компенсации, эквивалентной стоимости сгоревшего жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 7.

Веселова В.А. обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ей жилого помещения по договору социального найма, представив документы, подтверждающие, что она нуждается в жилом помещении и является малоимущей. В постановке на очередь на получение жилого помещения ей было отказано по тем мотивам, что за шесть месяцев до обращения с таким заявлением ее мать, являвшаяся собственником дома в том же населенном пункте, продала дом, переехала к Веселовой В.А., в связи с чем та стала нуждающейся в жилом помещении. При расчете ее материального положения Веселова скрыла наличие у матери, указанной ею в качестве члена ее семьи, средств от продажи дома.

Считая отказ в постановке на очередь для получения жилого помещения неправильным, Веселова В.А. обратилась в суд. Она указывала на то, что является нуждающейся в жилом помещении и без учета матери, так как проживает с двумя детьми в комнате площадью 20 кв.м., что ниже учетной нормы – 7 кв.м. на человека. Деньги, полученные от продажи дома, мать подарила сыну, поэтому она об этой сумме не указала.

Определите, правильно ли было отказано Веселовой в постановке на очередь для получения жилого помещения по договору социального найма.

Практическое занятие № 6

по теме «Договор социального найма жилого помещения»

Вопросы для обсуждения

1. В чем отличие требования о выселении от требования о признании лица утратившим право на проживание?
2. Кто вправе предъявлять иск о выселении бывшего члена семьи собственника/нанимателя? Что означает категория «другие заинтересованные лица» согласно ст. 91 ЖК РФ при подаче иска о выселении?
3. Может ли прокурор участвовать в делах о выселении/признании лица утратившим право на проживание?
4. Подлежит ли выселению бывший член семьи нанимателя по требованию заинтересованного лица, если его поведение делает невозможным совместное с ним проживание?
5. Является ли непроживание в жилом помещении бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма основанием для признания его утратившим право на проживание? Изменится ли Ваш ответ, если это касается ребенка нанимателя?
6. Заполнить таблицу «Выселение граждан их жилых помещений, предоставленных по договору социального найма жилого помещения»

№ п/п	Основание выселения	Порядок выселения	Судьба договора социального найма	Последствия выселения
-------	---------------------	-------------------	-----------------------------------	-----------------------

7. Составить схему объектов жилищных прав.

Правовые ситуации

Задача 1.

Мишина В. в раннем детстве осталась без родителей и была помещена в детский дом. По достижении возраста 18 лет она оставила детский дом, устроилась на работу и ей, как не имеющей жилого помещения, было предоставлено место в общежитии. Мишина В. обратилась в местную администрацию с заявлением о постановке на учет как нуждающейся в жилом помещении. Она была принята на учет и включена в очередь лиц, имеющих право на внеочередное предоставление жилого помещения. Когда Мишиной В. исполнилось 23 года ей пришло уведомление из администрации города о том, что она исключена из очереди внеочередников и будет обеспечиваться жильем помещением в порядке общей очереди. Администрация мотивировала это следующим: В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм. Как следует из преамбулы Закона № 159-ФЗ, а также из ст. 1, его положения распространяются на детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа до достижения ими 23-летнего возраста. Это значит, что гарантируемая данным лицам социальная поддержка, в том числе, внеочередное обеспечение жилой площадью должна предоставляться до достижения детьми-сиротами, детьми, оставшимися без попечения родителей и лицами из их числа до вышеуказанного возраста. Следовательно, Мишина В., достигнув 23-летнего возраста, утрачивает право на данный вид социальной поддержки.

Мишина обратилась в суд. Какое решение должен вынести суд?

Задача 2.

Усова, являвшаяся работником ОАО «Уралмашстрой», вместе со своей семьей была вселена в общежитие на основании путевки от 4 марта 1992 года, выданной по решению администрации и профкома ОАО «Уралмашстрой». 19 мая 2005 г. государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» подало иск о выселении Усовой и членов ее семьи из общежития, мотивируя это тем, что Усова уже не является работником ОАО «Уралмашстрой», так как ОАО в 2003 г. ликвидировалось. Общежитие находится на балансе Университета и необходимо Университету для вселения своих сотрудников.

При рассмотрении дела было установлено, что распределение жилой площади в общежитии своим работникам, в том числе предоставление комнаты Усовой, производилось ОАО «Уралмашстрой» на основании договора от 15 сентября 1986 года о долевом участии в строительстве общежития и в соответствии с договором от 10 февраля 1994 года о совместной долевой эксплуатации данного общежития. Было установлено и доказано, что 10 февраля 1994 года между Уральским государственным профессионально-педагогическим университетом (в настоящее время ГОУ РГППУ) и АО «Уралмашстрой» был заключен договор, непосредственно направленный на регулирование возникших между названными юридическими лицами отношений в связи с совместной эксплуатацией общежития, возведенного ими на основании договора о долевом участии в строительстве от 15 сентября 1986 года. Из материалов дела также усматривается, что требований о признании договоров, в том числе договора от 10 февраля 1994 года, недействительными, ничтожными и о применении последствий недействительности ничтожной сделки университетом не заявлялось.

Материалами дела подтверждается и то, что ОАО «Уралмашстрой» имело право на распределение своим работникам жилых помещений в данном общежитии. В частности, как усматривается из путевки, выданной Усовой на право вселения в общежитие, спорное жилое помещение относилось к жилому фонду АО «Уралмашстрой». Каких-либо возражений относительно распределения ОАО «Уралмашстрой» жилой площади в общежитии своим работникам и

вселения в спорную комнату Усовой со стороны Университета не поступало. Кроме того, ОАО «Уралмашстрой» до его ликвидации в январе 2003 года требований о выселении Усовой из спорного жилого помещения не заявляло.

Решите дело.

Практическое занятие № 7

по теме «Договор найма жилых помещений»

Вопросы для обсуждения

1. общая характеристика договора найма жилого помещения;
2. права и обязанности сторон договора найма жилого помещения;
3. ответственность сторон договора найма жилого помещения;
4. отличия договора найма жилого помещения от договора социального найма жилого помещения.
5. подготовьте проект договора коммерческого найма жилого помещения, используя все диспозитивные нормы Главы 35 Гражданского кодекса РФ в пользу наймодателя.

Правовые ситуации

Задача 1.

Петров, являющийся наймодателем жилого помещения, обратился с иском в суд о расторжении договора коммерческого найма на том основании, что наниматель, вселил в предоставленную по договору квартиру своего знакомого с семьей. В суде было установлено, что договором найма порядок вселения в квартиру иных граждан не предусмотрен, но и само по себе вселение договором не запрещено.

Задача 2.

Ярков, являющийся собственником квартиры, передала ее по договору коммерческого найма семье Богдановых сроком на десять лет. По истечении трех лет Ярков обратился в суд с иском о выселении семьи Богдановых на том основании, что наниматели в течение последнего полугодия прекратили осуществлять платежи, предусмотренные договором (плату за помещение, коммунальные услуги, телефон). Кроме того, членами семьи нанимателя в его отсутствие был причинен имущественный ущерб затоплением квартиры соседей.

Задача 3.

Гражданин Суханов, являлся нанимателем трехкомнатной общей площадью 33 кв.м. Договором было предусмотрено, что право пользования указанной квартирой приобретают сам гр. Суханов и его родители. Через некоторое время после вселения в квартиру гр. Суханов женился и вселил в квартиру свою жену Суханову И.А. с ее пятилетним ребенком Семеновым Игорем в занимаемую квартиру без согласия наймодателя. Наймодатель обратился в суд с иском о выселении Сухановой И.А. и Семенова И.

Задача 4.

В соответствии с заключенным договором гр. Данилов передал в пользование гр. Никитиной жилой дом сроком на пять лет. Договором предусматривалось, что плата за пользование жилым помещением заключается в оплате нанимателем коммунальных, платежей, счетов за телефон и кабельное телевидение. Вопросы ремонта дома договором не были урегулированы. По истечении двух лет возникла необходимость капитального ремонта дома. Никитина обратилась в суд с иском об обязанности ответчика – наймодателя произвести необходимый капитальный ремонт. Ответчик иск не признал и предъявил встречный иск об обязанности Никитиной произвести капитальный и текущий ремонт дома.

Задача 5.

Самохин с семьей проживал по договору коммерческого найма в изолированной комнате жилого дома принадлежащего Егорову. Срок договора – три года. Через два дня после истечения срока договора Егоров потребовал заключения нового договора найма, с удвоенной платой за жилое помещение. Самохин от заключения нового договора отказался. Отказался он и освободить занимаемую им комнату. Наймодатель обратился в суд с иском о выселении Самохина и членов его семьи, на том основании, что жилое помещение необходимо ему для личного проживания, в связи с рождением ребенка.

Практическое занятие № 8

по теме «Жилые помещения специализированно-го жилищного фонда. Предоставление специализированных жилых помещений»

Вопросы для обсуждения

1. Какие обстоятельства должны быть учтены при предоставлении гражданам жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома?
2. Может ли общежитие принадлежать коммерческой организации? Заключается ли в данном случае договор социального найма или иной договор?
3. Какие нормы права регулируют отношения по предоставлению жилья работникам юридических лиц?
4. Чем отличается предоставление жилья в домах социального обслуживания от предоставления жилья в домах социальной защиты?

Правовые ситуации

Задача 1.

Макину в связи с трудовыми отношениями на семью из трех человек предоставили комнату в общежитии. Через три года Макин уволился с работы по собственному желанию. Собственник общежития потребовал от него освободить жилое помещение. Макин отказался, т.к. семья не имеет другого жилья, недостаточная заработная плата не позволяет ему материально содержать семью. Определите правовой статус общежития. Кто может быть собственником общежития? Обоснованы ли доводы Макина?

Задача 2.

В суд предъявлен иск о выселении в маневренный фонд семьи Марковых с несовершеннолетними детьми (дочерью и сыном) в связи с капитальным ремонтом дома, в котором они проживают по договору социального найма. Марковы отказались от переселения в связи с уменьшением жилой площади (с 37 кв. м. до 25 кв.м), наличием разнополых детей и нежелания проживать в коммунальной квартире. Разрешите спор по существу.

Задача 3.

В связи с капитальным ремонтом дома с реконструкцией жилого помещения, в котором проживала семья Вальтеров, состоящая из двух человек, их двухкомнатная квартира общей площадью 43 кв.м была переоборудована в однокомнатную квартиру общей площадью 29 кв.м. Орган местного самоуправления предложил семье двух комнатную квартиру такого же размера в другом доме. Вальтеры отказались и высказали намерение вернуться в прежнее жилое помещение после завершения капитального ремонта дома. Орган местного самоуправления им отказал, поскольку однокомнатная квартира по своим размерам составляет менее нормы предоставления на одного члена семьи.

Практическое занятие № 9

по теме «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»

Вопросы для обсуждения

1. Вправе ли собственник парковочного места на автостоянке дома сдавать его в аренду без согласия других собственников?
2. Ограничено ли количество временных жильцов, которые могут проживать в одной квартире по договору найма/квартире, принадлежащей на праве собственности?
3. Что первично для временного жильца – факт проживания или факт регистрации по месту жительства?
4. Законно ли привлечение временного жильца к административной ответственности за нарушение правил регистрации по месту жительства?
5. Допускается ли использование собственником/нанимателем жилья не по назначению, если это не нарушает права и законные интересы других жильцов (собственников/нанимателей)?
6. Возможно ли приобретение права собственности на бесхозяйное жилое помещение, на жилое помещение в силу приобретательной давности?
7. Является ли самовольная постройка жилого дома основанием приобретения права собственности?

Правовые ситуации

Задача 1.

Собственник квартиры на последнем этаже многоэтажного дома использовал чердачные помещения для размещения своего спортивного зала и хранения вещей. Староста дома обратился в суд с иском о сносе самовольно произведенных собственником квартиры перепланировок чердака. Определите правовой статус участников данных правоотношений и разрешите спор по существу.

Задача 2.

Супруги Кузины после расторжения брака продолжали проживать в квартире, принадлежащей им на праве общей долевой собственности. Через два года Кузин зарегистрировал брак с Петровой Н.В. Однако Кузина отказалась дать согласие на регистрацию Петровой по данному адресу. В каком порядке собственники могут осуществлять в данном случае принадлежащие им правомочия? Возможно ли выделение долей данной квартиры в натуре?

Задача 3.

В квартире Ждановой, принадлежащей ей на праве собственности, расположен питомник британских кошек, а также террариумы с тремя питонами, с которыми она выступает в развлекательных программах.

Соседи обратились с требованием о выселении Ждановой в связи с использованием жилья не по назначению и продаже квартиры Ждановой с публичных торгов. Разрешите спор.

Задача 4.

Несовершеннолетний Иванов во время отъезда родителей на дачу в выходные дни по вечерам громко слушал музыку, устраивал шумные вечеринки и мешал другим жильцам отдыхать. При этом мотивировал свои действия тем, что является сособственником данной квартиры и может использовать ее по своему усмотрению. Распространяются ли нормы жилищного права на данные отношения? Допускается ли ограничение прав собственника и в каком порядке?

Задача 5.

На собрании жильцов дома было принято решение о проведении субботника на придомовой территории. При этом собственников обязали убрать автомобили от подъездов и явиться для проведения уборочных работ с 9 до 14 час. Допускается ли понуждение собственников квартир многоквартирного дома к участию в субботниках? Какие меры ответственности могут быть к ним применены? Может ли быть привлечена сторонняя организация для проведения уборочных работ и за чей счет?

Задача 6.

Жильцы дома–автовладельцы обратились к старосте дома с заявлением об организации автостоянки на придомовой территории, поскольку у подъездов стояночных мест не хватает. Староста дома отказал и посоветовал оставлять транспортные средства на специализированных автостоянках. В каком порядке жильцы могут защитить свои права? Правомерны ли действия старосты дома? Предложите Ваши варианты решения данной ситуации.

Практическое занятие № 10 по теме «Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации»

Вопросы для обсуждения

1. Целесообразно ли, на Ваш взгляд, выделение такой категории в науке жилищного права и жилищном законодательстве РФ, как «расприватизация» жилья? В каком порядке производится передача приватизированного жилого помещения в государственную/муниципальную собственность в настоящее время?
2. В каком порядке допускается участие в приватизации лица, находящегося в местах отбывания лишения свободы?
3. Сохраняет ли право проживания в приватизированной квартире бывший супруг при отказе его от приватизации данной квартиры? Вправе ли он в случае расторжения брака предъявить другому супругу иски о разделе имущества, совместно нажитого в браке, в отношении приватизированной квартиры?
4. В каком порядке осуществляется приватизация жилья, находящегося в государственной собственности? Приведите примеры.
5. Вправе ли малоимущие граждане, реализовавшие право на передачу принадлежащего им на праве собственности жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, вновь приватизировать жилое помещение?

Правовые ситуации

Задача 1.

Несовершеннолетний Павлов проживал с матерью в квартире по договору социального найма. После смерти матери Павлов был помещен в детский дом. Сохраняет ли Павлов право на приватизацию данной квартиры? Обоснуйте ответ.

Задача 2.

Жильцова незадолго до смерти заключила договор о приватизации квартиры, но получить документы о государственной регистрации права собственности не успела. Включается ли данное имущество в наследственную массу? Определите действия регистрационной службы в данном случае. Изменится ли Ваше решение, если Жильцова лишь представила в уполномоченные органы заявление на приватизацию своей квартиры.

Вправе ли наследники участвовать в приватизации? В каком порядке будет осуществляться приватизация данной квартиры? Изменится ли Ваше решение, если Жильцова не успела представить заявление о приватизации?

Задача 3.

На основании вступившего в законную силу решения суда в качестве участников приватизации были установлены Иванов, Петров и Сидоров. Соответствующие документы в регистрационную службу были ими сданы. Однако Петров умер. Как будут определяться доли в приватизируемой квартире? Какие действия должна произвести регистрационная служба? Обоснуйте свой ответ.

Задача 4.

Фокину было отказано в приватизации квартиры на том основании, что в г. Ярославле отсутствует уполномоченный орган, осуществляющий приватизацию жилья, находящегося в собственности Ярославской области. Правомерен ли отказ? В каком порядке осуществляется приватизация жилья, находящегося в государственной собственности?

Задача 5.

В 1980 г на баланс завода были переданы жилые дома, которые не вошли в план его приватизации и не были переданы органам местного самоуправления. Жильцы дома обратились к руководству завода с требованием передать им жилье в собственность.

Руководство завода посоветовало обратиться гражданам в суд или в органы местного самоуправления. Возможна ли приватизация таких помещений и в каком порядке? Каким образом осуществляется передача подобных объектов (жилых домов) органам местного самоуправления или органам государственной власти?

Практическое занятие № 11 по теме «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»

Вопросы для обсуждения

1. Обязательно ли, на Ваш взгляд, участие публичных образований в управлении общим имуществом многоквартирного дома?
2. Составьте таблицу «Права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме».
3. Определите доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Правовые ситуации

Задача 1.

Группа граждан обратилась в суд с иском к товариществу собственников жилья о признании права общей долевой собственности на объект недвижимости - дорогу, указав, что являются членами товарищества, построили без участия остальных членов товарищества за счет личных средств дорогу с асфальтобетонным покрытием, в связи с чем у них возникло на нее право общей долевой собственности. Просили определить доли в праве общей долевой собственности на дорогу пропорционально размеру вклада каждого в строительство дороги. что В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права на основании распоряжения главы района ТСЖ на праве собственности принадлежит земельный участок. Между одним из истцов и строительной организацией заключен договор подряда, по условиям которого последняя выполнила по заказу Николаева, действующего от имени остальных истцов, устройство асфальтового покрытия дороги. Согласно техническому паспорту, выданному позднее БТИ, в ТСЖ имеется дорога с асфальтобетонным покрытием.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе ТСЖ указало, что право собственности, в том числе право общей собственности на сооружение - дорогу как на самостоятельный объект гражданских прав, может возникнуть в том случае, если она создана именно как объект недвижимости в установленном порядке, индивидуализирована в качестве объекта недвижимости. Это судом первой инстанции учтено не было. Обстоятельства того, был ли построен истцами объект недвижимости, т.е. была ли построена дорога с соблюдением соответствующих норм и правил или же дорога представляет собой элемент благоустройства и предназначена для обеспечения в пределах территории товарищества потребностей его членов в проходе, проезде, предметом исследования и оценки суда не являлись. Между тем на территории ТСЖ уже существовала дорога, строительство которой было осуществлено ранее, истцами же было осуществлено лишь покрытие ее новым асфальтовым полотном.

Какое решение следует принять суду апелляционной инстанции? Какие права приобретают члены ТСЖ на имущество ТСЖ, создаваемое за счет членов?

Задача 2.

На общем собрании членов ТСЖ «Культура» обсуждался вопрос об устройстве придомовой территории. Правлением ТСЖ выдвинуто на голосование два предложения: либо об организации детской площадки с установкой детских аттракционов и озеленением территории; либо об организации платной автостоянки с предоставлением права бесплатного пользования членам ТСЖ. По результатам голосования 55% процентов присутствующих проголосовали за автостоянку и 45% - за детскую площадку. С учетом мнения простого большинства правление утвердило решение общего собрания об организации автостоянки. Члены ТСЖ, голосовавшие против, обратились к юристу за консультацией относительно возможности обжалования решения собрания.

По каким основаниям и в каком порядке может быть обжаловано решение общего собрания членов ТСЖ?

Практическое занятие № 12 по теме «Управление многоквартирными домами»

Вопросы для обсуждения

1. Может ли проводиться конкурс по отбору управляющей организации и в каком порядке?
2. В чем заключается правоспособность управляющей организации?
3. Обязательно ли, на Ваш взгляд, участие публичных образований в управлении общим имуществом многоквартирного дома?
4. В чем особенности правового статуса представителя домовладельцев?
5. Определите правовую природу договора о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома?

Правовые ситуации

Задача 1.

На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома отсутствовал собственник Иванов, извещенный об этом мероприятии через объявление, размещенное на доске объявлений. Собрание приняло решение о разрешении обременения земельного участка путем установки гаража гражданином–инвалидом, проживающим в соседнем доме.

Иванов обжаловал решение в суд, считая, что обременение произведено с нарушением требований жилищного законодательства, а, кроме того, установленный гараж портит ему вид из окна.

Решите дело.

Задача 2.

Астапов, проживающий на первом этаже девятиэтажного дома, отказался вносить дополнительную оплату за ремонт лифта, поскольку не пользуется им. Указанное решение было принято на собрании собственников многоквартирного дома. Правомерен ли отказ Астапова? Решите спор. В каких случаях решение общего собрания собственников является обязательным?

Практическое занятие № 13 по теме «Оплата жилого помещения и коммунальных услуг»

Вопросы для обсуждения

1. В каком порядке определяются расходы по содержанию придомовой территории?
2. В каком порядке производятся платежи за земельный участок, находящийся в существующей застройке/под многоквартирным домом/под строящимся многоквартирным домом?
3. Должны ли собственники квартир нести дополнительные затраты в связи размещением принадлежащих им на праве собственности транспортных средств на придомовой территории?
4. Отличается ли порядок расчета коммунальных платежей и платы за жилое помещение в ТСЖ, в многоквартирных домах, ЖК и ЖСК, а также индивидуальных жилых домах?
5. Каким требованиям должно отвечать жилое помещение, предоставляемое в случае выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов семьи в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев?

Правовые ситуации

Задача 1.

Бухгалтерия ТСЖ неправильно производила начисление платы за жилье и коммунальные платежи. После выявления ошибки бухгалтер ТСЖ уволилась, а собственникам квартир были выставлены счета на оплату с учетом задолженности за предыдущие периоды. Собственники квартир отказались оплачивать данные счета. Проанализируйте правовой статус участников данных отношений. Решите дело.

Задача 2.

Мошкин, наниматель по договору социального найма, производил оплату коммунальных услуг периодически, но не в полном объеме. Орган местного самоуправления предъявил иск к Мошкину о выселении. Правомерны ли действия органа местного самоуправления? Изменится ли Ваш ответ, если Мошкин является собственником квартиры?

Задача 3.

Дронов установил в своей квартире индивидуальные счетчики водопотребления, газопотребления и энергопотребления. Правомерны ли действия Дронова? В каком порядке будет производиться начисление платы за жилье и коммунальные услуги в данном случае? Изменится ли Ваше решение в зависимости от муниципального образования, где проживает Дронов?

Практическое занятие № 14 по теме «Способы решения жилищной проблемы в Российской Федерации»

Вопросы для обсуждения

1. Определите юридическую природу права на жилище. В каких случаях данному праву управомоченного лица корреспондирует юридическая обязанность предоставить жилье?
2. Какие способы защиты жилищных прав предусмотрены в действующем законодательстве РФ?
3. Защита жилищных прав граждан и ответственность за нарушение жилищного законодательства.

Правовые ситуации

Задача 1.

В декабре 2014 года Никулина решила обменять квартиру ЖСК «Уралжилсервис» на равноценную, однако правление ЖСК потребовало от неё нотариально заверенное согласие её бывшего мужа о том, что он не претендует на квартиру Никулиной, которая стала членом ЖСК в период брака. Обратившись в суд с заявлением обязать ЖСК «Уралжилсервис» не препятствовать в обмене квартиры Никулина указала, что брак расторгнут в мае 2008 года, а в сентябре 2008 года её бывший муж добровольно выписался из её квартиры. В настоящее время место нахождения бывшего мужа Никулиной неизвестно.

Подлежит ли заявление Никулиной удовлетворению?

Задача 2.

Супруги Хромовы расторгли брак и произвели раздел счетов по договору социального найма двухкомнатной квартиры в 2004г. Хромова с дочкой стала самостоятельным нанимателем большей комнаты, а бывший муж – меньшей.

Через полтора года Хромова решила, что жить с бывшим мужем в одной квартире она не сможет, однако Хромов от обмена отказался. После этого она обратилась в суд с иском о принудительном обмене и предложила вариант обмена своей квартиры на две благоустроенные однокомнатные квартиры. Суд в иске отказал.

Правильное ли решение вынес суд?

Задача 3.

Кузнецова проживает на жилплощади мужа с момента регистрации брака, но зарегистрирована по прежнему месту жительства в том же населённом пункте. Она обратилась с заявлением о перерегистрации по месту жительства супруга.

В паспортном столе отказали в перерегистрации по мотиву ветхого состояния и непригодности для проживания жилого дома.

Правомерен ли отказ в регистрации Кузнецовой по месту жительства мужа?

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст – М.: Юрист, 2014. – 68 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации : от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. - № 1. – Ст. 14.
3. Жилищное право : учебник для вузов. – 10-е изд., пер. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 527 с.
4. Жилищное право РФ : конспект лекций / авт. – сост. М. М. Смирнов. – М. : Приор – издат, 2002. – 144 с.
5. Козлова Е. Б, Жилищное право : учебн. пособие / Е. Б. Козлова, Е. А. Копыстыринский, С. Ю. Шахов. – 4-е изд. – М. : РИОР, 2011. – 127 с.
6. Смоленский М. Б. Жилищное право : для студентов вузов / М. Б. Смоленский. – Ростов н / Д : Феникс, 2010. – 155 с.