

Министерство сельского хозяйства РФ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

Юридический факультет

Кафедра международного частного
и предпринимательского права

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Методические указания

по организации самостоятельной работы обучающихся
направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция,
направленность «Гражданско-правовая»

Краснодар
КубГАУ
2020

Составитель: Л. В. Масленникова

Жилищное право : метод. указания / сост.
Л. В. Масленникова. / Краснодар : КубГАУ, 2020. – 26 с.

Методические указания содержат краткую характеристику основных аспектов самостоятельной работы обучающихся при изучении дисциплины «Жилищное право», требования по ее выполнению.

Предназначено для студентов направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция, направленность «Гражданско-правовая».

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского госагроуниверситета, протокол № 11 от 16.05.2020 года.

Председатель
методической комиссии

А. А. Сапфирова

© Масленникова Л. В.,
составление, 2020
© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2020

ВВЕДЕНИЕ

Целью освоения дисциплины «Жилищное право» является формирование комплекса знаний, умений и навыков, необходимых для осуществления профессиональной деятельности, связанной с реализацией законодательства, регулирующего отношения, возникающих в процессе реализации жилищных прав, рассмотрения и разрешения отдельных категорий жилищных споров.

Задачи дисциплины

- формирование способности принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации при осуществлении деятельности, связанной с применением законодательства, регулирующего отношения, возникающих в процессе рассмотрения и разрешения отдельных категорий жилищных споров;

- формирование способности квалифицированно применять нормативные правовые акты, регулирующих гражданское судопроизводство, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности, связанной с рассмотрением и разрешением отдельных категорий гражданских дел в вопросах владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями;

- формирование способности юридически правильно квалифицировать и устанавливать юридические факты и юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для правильного урегулирования жилищных правоотношений.

1. ВИДЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

№ п/п	Темы дисциплины	Виды самостоятельной работы ¹
1	Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
2	Тема 2. Право собственности в жилищной сфере.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
3	Тема 3. Договор найма жилых помещений.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
4	Тема 4.Пользование специализированными жилыми помещениями.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
5	Тема 5. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат

¹ Количество часов, отведенных для самостоятельной работы обучающихся, соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год

№ п/п	Темы дисциплины	Виды самостоятельной работы ¹
		4.Тест
6	Тема 6. Товарищества собственников жилья.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
7	Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
8	Тема 8. Управление многоквартирными домами. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.	1.Подготовка к устному опросу 2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) 3.Реферат 4.Тест
Подготовка рубежной контрольной работы ²		
Подготовка к зачету ³		

²Рубежная контрольная работа выполняется обучающимися заочной формы обучения

³Вопросы к зачету соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год

2. ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Понятие жилищного права. Предмет, метод и принципы жилищного права.

Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права.

Соотношение жилищного законодательства с законодательством других отраслей права: гражданского, земельного, административного, семейного и других.

Понятие и правильная юридическая квалификация различных видов жилищных правоотношений.

Понятие жилого помещения. Требования, предъявляемые к жилым помещениям в соответствии с законодательством РФ.

Понятие жилищного фонда. Понятие и значение (для совершения юридически значимых действий) деления жилищного фонда на виды в зависимости от форм собственности и целей использования.

Право граждан на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

Основания признания граждан нуждающимися в жилье с целью принятия, в последующем, решений о предоставлении жилых помещений по договору социального найма. Основания и предпосылки для принятия решений о заключении договора коммерческого найма.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. Сформулируйте и сформируйте принципы жилищного права, опираясь на положения Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, с указанием конкретных статей. Проанализируйте собранный материал, опишите схожесть и различия, которые встречаются в

указанных нормативно-правовых актах. Дополнительно осуществите анализ научных взглядов (не менее трех авторов) по вопросу о принципах жилищного права, сделайте выводы об их обоснованности и соответствии законодательству РФ.

Задача 2. *Опишите, по каким критериям подразделяются на виды и подвиды жилищные фонды. Укажите уровень нормативного регулирования отношений по каждому виду жилищного фонда. Решите задачи о вселении перечисленных категорий граждан в жилые помещения конкретного вида (подвида) жилищного фонда: детей-сирот; лиц, чье жилье подлежит капитальному ремонту; студентов, прибывших на учебу в местности, где они постоянно не проживают; лиц, приглашенных на работу в другой населенный пункт (лиц, приглашенных на работу, на должность государственных служащих в другой населенный пункт); лиц, заключивших договор социального (или коммерческого) найма жилых помещений; лиц, заключивших договор мены (или обмена) жилых помещений; бывших членов семьи собственника жилых помещений.*

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Конституционное право граждан на жилище характеристика юридически значимых действий государственных органов для создания условий его осуществления.

Государственный учет жилищного фонда Российской Федерации: понятие, виды, правовое регулирование отношений при его реализации.

Правовой анализ законодательства РФ, определяющий критерии пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.

Правовые основания, способы, процессуальный порядок защиты жилищных прав.

4. Тест

Тема 2. Право собственности в жилищной сфере.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, совместно с ним проживающих.

Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме.

Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. Профессор Хитров занимал с женой и дочерью квартиру общей площадью 85 кв. м. по договору социального найма, и в которую был вселен с указанным составом семьи в 1998 году. После вступления дочери Хитровых в брак, в квартиру с согласия всех членов семьи вселился ее муж Улитин. Через несколько лет Улитин и дочь Хитрова брак расторгли. Улитин после развода предъявил в суд иск с требованием о разделе жилой площади и выделения ему отдельной комнаты площадью 12 кв. м., обосновывая это тем, что он вселился в квартиру на законных основаниях. Профессор Хитров в суде решительно возражал против этого требования, ссылаясь на то, что предметом спора не может быть комната 12 кв. м., которая много лет является его кабинетом и предоставлялась с условием использования ее в профессиональной деятельности. Кроме того, Хитров сообщил суду о существовании договора о приватизации указанной квартиры, который был заключен перед свадьбой дочери, к тому же он, жена и его дочь являются собственниками жилья, имеют идеальные доли в праве собственности.

Какое решение, по вашему мнению, должен принять суд, обоснуйте свое исследование и укажите, какие нормативные акты следует применить и их конкретные нормы?

Проанализируйте мнения сторон в споре и правильность реализации ими норм материального и процессуального права. Какие способы защиты прав той или иной стороны вы можете предложить с правовым обоснованием получения юридически значимого результата?

Опишите, какие негативные последствия могут наступить для каждого участника спора, если не применять конкретный нормативный правовой акт?

Задача 2. Зинченко приобрела в собственность старое здание детского сада, и после ремонта этому объекту был присвоен статус многоквартирного жилого дома. В каждое жилое помещение вселялось несколько человек в соответствии с заключенным на 5 лет договором коммерческого найма. Дополнительным условием в договорах было условие об ответственности всех проживающих за причинение вреда имуществу собственника. По истечении срока договора все жильцы отказались платить за порчу обоев и мебели, мотивируя этот отказ тем, что они не подписывали договор с Зинченко.

Определите, какой нормативный акт подлежит применению для урегулирования спорной ситуации. Какие недостатки в формулировке дополнительного условия допустила Зинченко, правильно ли ею реализована правовая норма ГК РФ об ответственности за причиненный вред всех проживающих на условиях договора коммерческого найма? Кто и в каких пределах должен нести ответственность за причиненный вред? При наличии какого договора Зинченко может привлечь к ответственности всех проживающих? Может ли в суде рассматриваться подобный спор, и кто в нем будет являться надлежащим ответчиком?

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Проблемы правового регулирования отношений при вселении и выселении из жилого помещения членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения.

Правовое регулирование отношений при изъятии земельного участка, с находящемся на нем жилым помещением, для государственных и муниципальных нужд.

4.Тест

Тема 3. Договор найма жилых помещений.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Порядок предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда, по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, по договору найма жилых помещения специализированного жилищного фонда, по договору коммерческого найма.

Порядок заключения договора социального найма, коммерческого найма, иных видов найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения. Вселение временных жильцов.

Расторжение договора без прекращения права пользования. Обмен жилыми помещениями

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. Докажите свою способность принимать решения и совершать юридически значимые действия по защите прав нанимателя и членов его семьи в период выселения граждан из жилого помещения без предоставления другого жилья с участием судебных приставов (или без их участия). *Перечислите правовые основания для подобного выселения и укажите возможный перечень своих действий, направленных на защиту прав граждан.*

Задача 2. Кошкин и еще 9 граждан приобрели по договору купли-продажи квартиры в новом доме и вселились в них. Через два месяца дом был признан подлежащим капитальному ремонту, все покупатели и их семьи были выселены в ранее занимаемые жилые помещения (для временного проживания). В договорах купли – продажи вопрос о сроках вселения не указывался (в связи с необходимостью осуществления действий по сдаче дома в эксплуатацию). *Определите правомерность действий сторон и*

отсутствия условия о сроках вселения в договорах. Принимайте решения о том, какие юридические действия необходимо совершить для защиты прав любой из сторон.

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Сравнительный анализ правового положения лиц, проживающих в жилых помещениях на основании заключенных договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

4. Тест

Тема 4. Пользование специализированными жилыми помещениями.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Порядок предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда, по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, по договору найма жилых помещения специализированного жилищного фонда, по договору коммерческого найма.

Порядок заключения договора социального найма, коммерческого найма, иных видов найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения. Вселение временных жильцов.

Расторжение договора без прекращения права пользования. Обмен жилыми помещениями

Юридический анализ «двойной» классификации понятия и видов жилищных фондов, смешивающий критерии их классификации (на примере специализированного жилищного фонда).

Основания предоставления специализированных жилых помещений и пределы их использования: классификация оснований и ограничения права пользования.

Порядок заключения, юридические факты как условия расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения.

Правовой анализ обстоятельств, предшествующих выселению граждан из специализированных жилых помещений.

Понятие, порядок предоставления и ограничения права пользования служебным жилым помещением.

Правовой анализ возможных сделок и особенности выселения из служебных жилых помещений.

Понятие и виды общежитий; признаки общежития, ограничения правомочий владения и пользования общежитиями.

Порядок вселения, квалификация оснований прекращения пользования общежитием.

Жилые помещения маневренного фонда.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. Военнослужащему по контракту Коневу в 2016 г. было предоставлено жилое помещение на семью из 3-х человек (он, жена и несовершеннолетний сын) в специализированном жилищном фонде. В 2018 году Конев погиб при исполнении служебных обязанностей. Руководство воинской части обратилось к Коневой с требованием о выселении из занимаемого жилого помещения, без предоставления другого жилья. *Квалифицируйте юридически правильно обстоятельства сложившейся ситуации, в том числе: определите в какой конкретно подвид специализированного жилого фонда, в соответствии с действующим законодательством, была (или могла быть) вселена семья Конева; какие жилищные гарантии мог иметь военнослужащий по контракту и члены его семьи? Квалифицируйте правомерность (неправомерность) действий руководства воинской части. Представьте правовое обоснование ваших выводов.*

Задача 2. Директор акционерного общества (АО) Мишин поручил юристу отдела Савенко разработать условия соглашения о вселении приглашенных специалистов в жилые помещения, находящиеся в собственности АО причем, заключив договор найма служебного жилого помещения. Савенко, в служебной записке на

имя директора пояснил, что договор найма служебного жилого помещения можно заключить для вселения в него только государственных (муниципальных) служащих. Кроме того, для вселения граждан на условиях указанного договора, необходимо придать статус «служебного жилого помещения» жилому помещению, находящемуся в государственном (муниципальном) фонде. Директор не согласился с мнением юриста отдела и поручил начальнику юридического отдела Абраменко все-таки найти правовое обоснование для заключения требуемого договора. Абраменко предложил условия договора, которые были приняты директором и отвечали поставленным целям. Для принятия решения о возможности заключения договора на условиях найма служебного жилого помещения определите со ссылкой на жилищное законодательство РФ:

- какие жилые помещения относятся к числу служебных жилых помещений;

- на основании какого нормативного акта, а также кем, должно приниматься решение о признании жилого помещения служебным;

- каким лицам предоставляются служебные жилые помещения;

- каковы условия договора найма служебного жилого помещения;

- какой договор, на основании каких нормативных актов, каких решений акционерного общества, можно заключить договор на условиях найма служебного жилого помещения?

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Норма предоставления жилой площади при вселении в жилые помещения специализированного жилищного фонда.

Пользование жилыми помещениями в домах - интернатах, в домах для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых граждан, гостиницах-приютах.

4. Тест

Тема 5. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Характеристика юридически значимых действий в целях организации и осуществления деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Характеристика законодательства РФ, применяемого в целях реализации права на вступление в жилищный кооператив.

Образование жилищных кооперативов и их органы управления.

Прием в члены жилищного кооператива (жилищно-строительного кооператива-ЖСК) и прекращение членства в нем.

Правовой анализ оснований и обстоятельств при реорганизации и ликвидации жилищного кооператива.

Квалификация юридических фактов и их детализация, являющихся правовыми основаниями для предоставления жилого помещения в доме жилищного кооператива.

Понятие паевого взноса и его юридическое значение (для члена жилищного кооператива) при наступлении различных обстоятельств и в период реализации сделок с жилым помещением в многоквартирном доме.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. При рассмотрении вопросов о предоставлении жилых помещений в многоквартирном доме ЖСК Председатель кооператива Савчук сообщил, что предоставлять жилые помещения в нем пайщикам правомерно в соответствие с нормами ЖК РФ в соответствие с размером внесенного паевого взноса. Однако все пайщики (члены кооператива) только частично оплатили паевой взнос, который не равен стоимости всей предоставляемой площади. Члены Правления кооператива Катаев и Сомов предложили применить иное законодательство, которое

позволяет определить доли каждого члена кооператива в праве собственности на жилые помещения. Тогда, ЖСК будет собственником большей доли в праве собственности на жилое помещение, а пайщики – собственниками в меньшей доли, соответствующей части внесенного размера паевого взноса. Члены кооператива Сидоренко и Павлова внесли предложение обратиться в суд с иском об определении доли каждого члена кооператива и ЖСК (как юридического лица) в праве общей собственности на предоставляемые квартиры в доме ЖСК. *Посредством применения нормативных правовых актов, определите какие решения общего собрания членов кооператива о предоставлении жилых помещений в многоквартирном доме (МКД), можно признать соответствующими закону (указав нормативный акт). Можно ли для разрешения возникшего на собрании спора использовать действующее законодательство РФ, регулирующее правоотношения долевого участия в строительстве МКД? Правомерным ли будет решение общего собрания об обращении в суд с иском, предмет которого предложили Сидоренко и Павлова (какие процессуальные нормы можно применять, в какой суд обращаться, кто может выступить истцом и ответчиком или такие действия не применимы в целях разрешения спорной ситуации)?*

Задача 2. Десять физических лиц (учредителей) производственного кооператива «Строитель» приняли решение о поставке в ООО «Этажи» пластиковых окон и дверей. В счет оплаты за эти изделия ООО «Этажи» выделило кооперативу 3 квартиры, которые были предоставлены трем членам кооператива. Спустя 2 года один из членов кооператива Савчук при выходе из его состава потребовал выплатить ему сумму паевого взноса, часть дохода полученного кооперативом за прошедший период и часть стоимости квартир, в соответствующей его паю, доле. Кооператив отказал в удовлетворении всех требований Савчук (кроме выплаты паевого взноса), мотивируя это тем, что за последние три года кооператив не получал прибыли, а всю ранее полученную прибыль израсходовал на содержание жилья и другие затраты. *Исследуйте причины спора, определите законодательство, подлежащее применению. Возможно ли в данном случае применение процедуры медиации? Какое, по вашему мнению,*

будет вынесено решение, если Савчук обратится в суд (обоснуйте свои выводы)?

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Организация жилищного кооператива с участием муниципального образования.

Правовые условия заключения отдельных видов сделок с жилыми помещениями в многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива.

4. Тест

Тема 6. Товарищества собственников жилья.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Понятие, создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья (ТСЖ); хозяйственная деятельность ТСЖ.

Органы управления и контроля товарищества собственников жилья.

Правовой анализ юридических фактов, являющихся основаниями прекращения деятельности, реорганизации и ликвидации товариществ собственников жилья.

Правовое положение членов ТСЖ.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. Жители двух многоквартирных домов (МКД) на общем собрании собственников жилых помещений двух домов приняли решение об образовании одного товарищества собственников жилья (ТСЖ «Весна»). За создание ТСЖ «Весна» проголосовали более 50 % собственников недвижимости двух домов. Однако в регистрации ТСЖ «Весна» им было отказано ввиду отсутствия необходимого количества голосов собственников, проголосовавших «за» создание ТСЖ «Весна».

Определите правомерность принятых решений с нормативным обоснованием своих выводов.

Задача 2. В многоэтажном доме (МКД) было образовано ТСЖ. Членами ТСЖ являлись граждане - собственники жилых помещений и общество с ограниченной ответственностью (ООО), в собственности которого находился первый этаж многоквартирного дома. На общем собрании граждан - собственников жилых помещений, было принято решение о проведении реконструкции технического оборудования, которым осуществлялся учет поставок в многоквартирный дом воды, газа, электроэнергии. Затраты на проведение работ должно было, по мнению граждан, нести ООО. Причиной проведения указанных работ, по мнению собственников квартир, явилась невозможность осуществления контроля показаний приборов учета, которые находились внутри помещений ООО. Директор ООО, не возражал против принятых гражданами решений. Однако, затраты на реконструкцию и вынос приборов учета в иные помещения директор ООО требовал возложить на всех собственников в одинаковом размере, мотивируя свое требование тем, что такое оборудование входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Определите правомерность требований собственников недвижимого имущества в МКД. *Какое имущество можно признавать общим имуществом собственников многоквартирного дома? Являются ли (можно ли признать) приборы учета поставленных в МКД коммунальных услуг, которые находятся в помещении ООО, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме? Обоснуйте ответы с применением норм жилищного законодательства РФ.*

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Особенности правового регулирования отношений при образовании товарищества собственников жилья в нескольких многоквартирных домах.

Источники финансирования и пределы осуществления хозяйственной деятельности товариществом собственников жилья.

4. Тест

Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Предусмотренная ЖК РФ обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Размер платы за жилое помещение и за коммунальные услуги.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. Руководитель управляющей организации Москвин обратился в суд с иском о взыскании с собственника квартиры Рыжовой суммы долга в размере 80 000 руб. за неоплату коммунальных услуг и средств на содержание общего имущества многоквартирного дома. В судебном заседании Рыжова пояснила, что не должна оплачивать коммунальные услуги ненадлежащего качества. В доказательство правомерности своих действий она предоставила акты экспертиз, проводимых в течение 6 месяцев, в заключениях которых указывалось: температура в осенне-зимнее время в квартире Рыжовой не достигала 17 градусов тепла; горячая вода не подавалась в квартиру вообще. Кроме того, Рыжова предоставила несколько претензий, которые она направляла в управляющую компанию об устранении затопляемости подвального помещения, т.к. по этой причине обои в ее квартире постоянно покрывались плесенью. Также она неоднократно просила в письменном виде отремонтировать замки на входных дверях в подъезд, так как из-за постоянного стука проживать в квартире стало невозможно. Кроме того, она предъявила к управляющей домом организации встречный иск на сумму 100 000 руб. в качестве компенсации морального вреда за полученные ею из-за указанных обстоятельств физические и нравственные страдания и представила выписку о болезни из медучреждения. *Юридически правильно квалифицируйте действия*

сторон, факты и обстоятельства указанного дела, используя при этом нормы материального и процессуального права. Определите, какое решение должен (или может?) принять суд?

Задача 2. Председатель жилищно-строительного кооператива (ЖСК) устно обратился к члену ЖСК (собственнику квартиры) Сидорову с требованием погасить свои долги перед ЖСК (по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме и по оплате коммунальных услуг), так как ЖСК оплачивает все расходы на указанные цели по договорам с ресурсоснабжающими организациями. Собственник квартиры в доме ЖСК Сидоров не оплачивал средства на содержание общего имущества и не оплачивал коммунальные услуги в течение 5 лет. Свое бездействие он объяснял тем, что общее имущество не содержится в надлежащем состоянии, т.е. не проводится текущий ремонт, не убираются подъезды, не установлены домофоны и спецустройства для закрытия входных дверей. Кроме того, Сидоров пояснил, что им неоднократно проводились экспертизы, по результатам которых выяснено, что в квартирах не поддерживается требуемый температурный режим, горячая вода отсутствует. От председателя ЖСК к нему не поступало ни одной претензии с требованием об оплате всех указанных расходов, поэтому Сидоров оплачивать свои долги за прошедший период не намерен. Сидоров также считает, что срок исковой давности по указанным требованиям об оплате коммунальных услуг и средств на содержание общего имущества в ЖСК, пропущен. *Рассмотрите и обоснуйте правомерность действий (бездействий) участников спора. Определите, обязаны ли собственники квартир в доме ЖСК (и в каком порядке) вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги? Каким образом устанавливается, что коммунальные услуги предоставлены не соответствующего качества? Кто прав в споре? Определите, имеется ли у ЖСК, законом предусмотренное право, взыскать с Сидорова суммы долга при указанных обстоятельствах и в каком размере?*

3. Подготовка реферата

Темы рефератов:

Формирование фонда капитального ремонта региональным оператором: порядок, структура, целевое использование.

4.Тест

Тема 8. Управление многоквартирными домами. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1.Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

Способы управления многоквартирным домом и правовая характеристика договоров управления многоквартирным домом в зависимости от выбранного способа управления (понятие, предмет, форма, стороны, их права и обязанности).

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

Особенности управления многоквартирными домами: при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме; при управлении товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управлении управляющей организацией.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме и в коммунальной квартире.

Изменение границ помещений в многоквартирном доме.

Понятие и правовая характеристика способов управления многоквартирным домом, находящиеся в различных формах и видах собственности.

2.Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. В двух многоквартирных домах №1 и №2, расположенных рядом на одной улице, но на отдельных земельных участках, элементы инженерной инфраструктуры (в частности, система труб водоотвода) были объединены строительной

организацией в один объект, и находились на балансе только одного дома № 2. Во время прорыва трубы в подвале дома №1, канализационными стоками подвал был полностью затоплен. Управляющими организациями двух многоквартирных домов самостоятельно были проведены экспертизы, которыми был сделан одинаковый вывод: по поврежденной трубе, находящейся в подвале дома № 1 сливались стоки только из дома №2. Составьте план юридически значимых действий, позволяющих ликвидировать в дальнейшем угрозу подобного затопления подвала в доме №1. *Определите нормативное регулирование отношений, которые возникнут в период реализации вашего плана. Обоснуйте и докажите со ссылкой на законодательство РФ, какие лица должны быть привлечены к выполнению ремонтных работ; какие лица должны компенсировать причиненный вред (какой и кому?). Можно ли в доме № 1 проводить работы по переустройству или необходимо осуществить работы по реконструкции элементов инфраструктуры?*

Задача 2. В общем коридоре многоквартирного дома расположены входные двери в отдельные четыре квартиры. Один из собственников заполнил площадь общего коридора велосипедами, коробками, мебелью и создал неприемлемые условия пользования этим коридором для других трех собственников квартир. *Какие правовые нормы следует применить и как их реализовать, чтобы достичь цели - равноправного использования площади коридора собственниками всех 4-х квартир, дополнительно с условием отсутствия любого имущества в спорном помещении?*

3.Подготовка реферата

Темы рефератов:

Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.Тест

4. Рубежная контрольная работа по дисциплине (для заочной формы обучения)

В соответствии с учебным планом обучающиеся заочной формы обучения выполняют письменную рубежную контрольную работу. По итогам выполнения контрольной работы оцениваются компетенции ПК-4, ПК-5, ПК-6. Рубежная контрольная работа выполняется строго по вариантам. Для ее выполнения обучающимся предлагаются задания. Вариант задания определяется по первой букве фамилии.

Задания для рубежной контрольной работы (для заочной формы обучения)

Вариант 1.

Для студентов, фамилии которых начинаются с букв А-К

Задание 1.

Укажите: какие решения необходимо принять органом местного самоуправления, и какие совершить юридические действия в точном соответствии с законодательством РФ, в целях признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма. Охарактеризуйте юридически значимые действия при анализе:

- оснований признания граждан малоимущими по законодательству РФ и субъектов РФ;
- оснований признания граждан нуждающимися в жилье;
- при определении учетной нормы на одного человека;
- оснований внесения заявителей в списки очередников, нуждающихся в жилье.

Укажите перечень документов, прилагаемых к заявлению гражданина. Укажите, какие виды документов могут направляться гражданину по результатам рассмотрения его заявления.

Задание 2. Супруги Романовы занимают в 2-х комнатную квартиру в доме ЖСК. Пай за квартиру выплачен в полном объеме. Супруги решили обменять занимаемую квартиру на другую, 2-х комнатную, но находящуюся в более престижном районе города. Совершить сделку с жилыми помещениями согласился Смирнов,

который проживал в квартире по договору социального найма. Для осуществления обмена Романовы и Смирнов обратились к нотариусу, который отказался удостоверить договор, сославшись на то, что такие договоры не подлежат нотариальному удостоверению. Рассмотрите сложившуюся ситуацию с применением нормативного регулирования отношений при совершении подобных сделок. Юридически правильно квалифицируйте факты, отраженные в условии задачи. Проанализируйте правомерность приведенных оснований к отказу удостоверить сделку нотариусом. Примите решение о том, какие действия и кому из участников сделки необходимо совершить в точном соответствии с законодательством РФ для того, чтобы лица достигли своей цели. Примите решение о том, какой вид договора можно рекомендовать для заключения супругам Романовым и Смирнову?

Вариант 2.

Для студентов, фамилии которых начинаются с букв Л - Я

Задание 1. Осуществите сравнительный правовой анализ условий договоров «обмена», «мены», «замены» жилых помещений.

Задание 2. Работники учебно-опытного хозяйства университета, состоявшие на учете нуждающихся в жилье, заключили с университетом договор, который имел название «аренды» о выполнении отделочных работ в помещениях строящегося (за счет средств университета) многоквартирного дома, в который также планировалось их вселение после сдачи дома в эксплуатацию. Отделочные работы выполнялись за счет средств будущих нанимателей жилых помещений. Кроме того, условиями договора работники обязывались нести все затраты при выполнении действий по сдаче дома в эксплуатацию и, в дальнейшем, образовать товарищество собственников жилья. Не учитывая название договора, определите, какому виду договора соответствует его содержание? Юридически правильно квалифицируйте условия договора и определите, при каких обстоятельствах могут быть эти условия выполнены. Примите решение о том, на условиях какого договора, в последующем,

могут быть вселены работники университета в новый дом (в том числе, возможно ли приобретение указанных квартир в собственность граждан с учетом затраченных ими средств?). Укажите, какие права на объект недвижимого имущества приобрел университет, если ему земельный участок предоставлялся для целей жилищного строительства?

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3	3
1.Виды самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Жилищное право».....	4	
2. Задания для самостоятельной работы по дисциплине «Жилищное право»	6	4
3. Рубежная контрольная работа по дисциплине «Жилищное право»	22	6

41

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Методические указания

Составитель: **Масленникова** Людмила Владимировна

Подписано в печать 00.00 Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. – 1,5. Уч.– изд. л. – 1,2.

Кубанский государственный аграрный университет.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13