

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования

**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
(Финансовый университет)**

**Кафедра правового регулирования экономической деятельности
Юридический факультет**

Документ подписан усиленной неквалифицированной электронной подписью
Организация: Финансовый университет при Правительстве РФ
Утверждено: Проректор по учебной и методической работе Е.А. Каменева
Сертификат: mq98bigG2cWVyeVtL7sSzuSmUbOLor4l
Дата: 12.03.2025 г.

Я. А. Ключникова, И. А. Несмеянова

Жилищное право

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки

40.03.01 - Юриспруденция

Образовательная программа:

Юриспруденция

Профиль

Юриспруденция

Рекомендовано

Юридический факультет

(протокол №49 от 27.05.2025)

Одобрено

Кафедра правового регулирования экономической деятельности

(протокол №16 от 22.05.2025)

Москва 2025

Содержание

Наименование разделов РПД		Стр.
1.	Наименование дисциплины	5
2.	Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине	5
3.	Место дисциплины в структуре образовательной программы	10
4.	Объем дисциплины(модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	10
5.	Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий	10
5.1.	Содержание дисциплины	10
5.2.	Учебно-тематический план	15
5.3.	Содержание семинаров, практических занятий	16
6.	Перечень учебно-методического обеспечения для	20

	самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	
6.1.	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы	20
6.2.	Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю	25
7.	Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине	36
8.	Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	49
9.	Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	52
10.	Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	53
11.	Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных	55

	справочных систем	
12.	Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	55

1. Наименование дисциплины

«Жилищное право».

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикатор достижения компетенции	Результаты обучения
ПКП-1	Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач.	Знать: нормы жилищного и гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах в жилищной сфере, о видах жилищного фонда и объектах жилищных прав, нормы законодательства о сделках с жилыми помещениями. Уметь: анализировать нормы жилищного и гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах в жилищной сфере.
		2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного	Знать: пробелы законодательства и проблемы правоприменения норм жилищного и

		права в современных условиях.	гражданского законодательства в жилищных правоотношениях. Уметь: применять нормы жилищного и гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, о недвижимости при решении жилищных вопросов и консультировании.
		3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота.	Знать: особенности заключения и расторжения договоров в отношении жилых помещений, правила и способы согласования сторонами существенных условий договоров, требования к составлению отдельных видов документов, практику разрешения споров по наиболее актуальным вопросам правового регулирования отношений в

			<p>жилищной сфере; практику применения норм жилищного законодательства на территории Российской Федерации.</p> <p>Уметь: оформлять жилищные сделки с учетом специфики правового регулирования в конкретных ситуациях, составлять претензии, проекты исковых заявлений, вести переписку; применять нормативные правовые акты с учетом разъяснений высших судов к правоотношениям в жилищной сфере.</p>
ПКП-3	Способность формировать юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов, а также вести	1. Составляет юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов.	Знать: порядок составления юридических документов и особенности правового регулирования правоотношений в жилищной сфере с учетом специфики правоотношений и конкретных

	претензионно-исковую работу в организации		<p>ситуаций.</p> <p>Уметь:</p> <p>оценивать организационные и правовые особенности при составлении юридических документов и осуществлении отдельных правоотношений в жилищной сфере.</p>
		<p>2. Разрабатывает, составляет, оформляет гражданско-правовые договоры, участвует в их заключении.</p>	<p>Знать:</p> <p>особенности заключения и расторжения сделок с недвижимостью в жилищной сфере, правила и способы согласования сторонами существенных условий договоров, требования к составлению отдельных видов договоров, практику разрешения споров по наиболее актуальным вопросам правового регулирования в жилищной сфере.</p> <p>Уметь:</p> <p>составлять и оформлять договоры с учетом специфики правового</p>

			регулирования и конкретных ситуаций.
		3. Ведет претензионно-исковую работу в организации.	<p>Знать: актуальные теоретические и практические проблемы правового регулирования сделок в жилищной сфере, гражданское процессуальное законодательство по сделкам с недвижимостью, пути преодоления мошеннических действий на рынке жилья.</p> <p>Уметь: системно анализировать риски в жилищной сфере, разрабатывать стратегию преодоления рисков на различных этапах заключения сделок с жилыми помещениями, анализировать проблемные ситуации и судебную практику по сделкам с недвижимостью в жилищной сфере, составлять и оформлять</p>

			претензии и исковые заявления по сделкам с жилыми помещениями.
--	--	--	--

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Жилищное право» относится к «Циклу профиля»

4. Объем дисциплины(модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Очная форма обучения

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Семестр 7 (в часах)
Общая трудоемкость дисциплины	4/144	144
Контактная работа - Аудиторные занятия	50	50
<i>Лекции</i>	16	16
<i>Семинары, практические занятия</i>	34	34
Самостоятельная работа	94	94
Вид текущего контроля	Домашнее творческое задание;	Домашнее творческое задание
Вид промежуточной аттестации	Экзамен;	Экзамен

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

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

Понятие жилищного права, его юридическая природа. Предмет и метод жилищного права, место в системе российского права. Принципы жилищного права. Жилищное законодательство.

Понятие, специфика, виды жилищных правоотношений. Субъекты и содержание жилищных отношений, основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилое помещение. Изменение жилого помещения. Жилищный фонд

Объекты жилищных прав: понятие, виды. Многоквартирный дом.

Жилое помещение: понятие, признаки, виды. Требования, которым должно отвечать жилое помещение. Пределы использования жилых помещений. Общее имущество многоквартирного дома. Общее имущество коммунальной квартиры.

Перевод жилого помещения в нежилое, и нежилого помещения – в жилое. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Жилищный фонд: понятие виды, классификация в зависимости от формы собственности, классификация в зависимости от целей использования.

Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Право собственности на жилое помещение: понятие и содержание.

Понятие и виды первоначальных и производных способов возникновения права собственности на жилое помещение. Признание права собственности на самовольно построенное жилое строение, основания и процедура легализации. Право собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности. Право собственности на жилые помещения членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Приватизация жилого помещения: понятие, принципы, деприватизация.

Права и обязанности собственника, лиц, вселенных им в жилое помещение, бывших членов семьи собственника.

Вещные права лиц, которым предоставлено право пользования жилым помещением по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Основания прекращения права собственности на жилое помещение.

Обращение взыскания на жилые помещения.

Тема 4. Жилищный фонд социального использования

Социальный наем жилого помещения в жилищном фонде социального использования. Признание граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма вне очереди. Учетная норма: содержание понятия, правоприменение. Норма предоставления: понятие, содержание. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма. Договор социального найма: предмет, содержание, форма, срок, права и обязанности сторон. Обмен жилых помещений, поднаем, вселение временных жильцов. Расторжение и прекращение договора социального найма.

Наем жилого помещения в жилищном фонде социального использования . Основания предоставления жилого помещения по договору найма. Договор найма: предмет, стороны, содержание, форма, срок, права и обязанности сторон. Пределы использования жилого помещения по договору найма. Наемный дом: понятие, содержание.

Тема 5. Специализированный жилищный фонд

Основания предоставления жилых помещений из специализированного жилищного фонда. Особенности предоставления жилых помещений из специализированного жилищного фонда: по субъектному составу, по видам заключаемых

договоров, по сроку проживания в жилом помещении, по площади предоставления, по процедуре предоставления.

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Служебные жилые помещения: назначение, вид жилого помещения, субъекты, особенности. Жилые помещения в общежитиях: назначение, субъекты, особенности, площадь жилого помещения. Жилые помещения маневренного фонда: назначение, особенности, площадь жилого помещения. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан и жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан: сравнительная характеристика. Жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и жилые помещения для временного поселения лиц, признанных беженцами: законодательство, назначение, особенности, площадь жилого помещения. Жилые помещения для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: назначение и особенности, срок договора.

Тема 6. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги: субъекты, структура платы, момент возникновения платы, размер платы, порядок внесения платы.

Плата за наем жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Коммунальные услуги: понятие, виды. Понятие индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.

Обязанность по внесению платы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: субъекты, перечень услуг и работ по капитальному ремонту. Основания для освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Фонд капитального ремонта: понятие и способы его формирования, изменение способов формирования. Использование средств фонда капитального ремонта.

Региональный оператор: понятие, порядок создания, ответственность за исполнение обязательств.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта: понятие, владелец специального счета, договор специального счета. Специальный депозит: понятие, использование средств специального депозита.

Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

Тема 7. Управление многоквартирными домами

Цели и стандарты управления многоквартирными домами. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Общее имущество многоквартирного дома. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Процедура выбора способа управления многоквартирным домом. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья; управление управляющей организацией: сравнительная характеристика. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

Совет многоквартирного дома: понятие, правомочия.

Договор управления многоквартирным домом: понятие, стороны, содержание.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: условия проведения, значение.

Тема 8. Охрана и защита жилищных прав

Понятие и виды форм защиты жилищных прав. Понятие и виды способов защиты жилищных прав. Выселение из жилого помещения.

Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Страхование жилых помещений.

Жилищные права собственника и нанимателя жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Обеспечение жилищных прав граждан при комплексном развитии территории жилой застройки, в связи со сносом дома, с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания, в связи с передачей жилого помещения религиозной организации, в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома.

5.2. Учебно-тематический план

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование тем(разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах				
		Всего	Контактная работа - Аудиторная работа			Самостоятельная работа
			Общая, в т.ч.:	Лекции	Семинары, практические занятия	
1	Понятие, принципы, метод, источники жилищного права. Жилищные правоотношения	18	6	2	4	12
2	Объекты жилищных прав. Жилое помещение. Изменение	18	6	2	4	12

	жилого помещения. Жилищный фонд					
3	Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	18	6	2	4	12
4	Жилищный фонд социального использования	22	8	2	6	14
5	Специализированный жилищный фонд	16	6	2	4	10
6	Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт	18	6	2	4	12
7	Управление многоквартирными домами	18	6	2	4	12
8	Охрана и защита жилищных прав	16	6	2	4	10
	Итого	144	50	16	34	94

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
Понятие, принципы, метод, источники жилищного права. Жилищные правоотношения	Понятие жилищного права, его юридическая природа. Принципы жилищного права. Понятие, специфика, виды жилищных правоотношений. Субъекты и содержание жилищных отношений.	Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов, решение ситуационных задач.
Объекты жилищных прав. Жилое помещение. Изменение жилого помещения. Жилищный фонд	Объекты жилищных прав: понятие, виды. Многоквартирный дом. Жилое помещение: понятие, признаки, виды. Пределы использования жилых помещений. Жилищный фонд: понятие виды, классификация в зависимости от формы собственности, классификация в зависимости от целей использования.	Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов и судебной практики, выполнение практико-ориентированных заданий, решение ситуационных задач, презентации студентов с последующим обсуждением.
Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	Право собственности на жилое помещение: понятие и содержание. Приватизация жилого помещения: понятие, принципы, деприватизация. Права и обязанности собственника, лиц, вселенных им в жилое помещение, бывших	Обсуждение нормативно-правовых актов и судебной практики, выполнение практико-ориентированных заданий, решение ситуационных задач, работа в малых группах.

	<p>членов семьи собственника.</p> <p>Обращение взыскания на жилые помещения.</p>	
<p>Жилищный фонд социального использования</p>	<p>Признание граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.</p> <p>Учетная норма: содержание понятия, правоприменение.</p> <p>Норма предоставления: понятие, содержание.</p> <p>Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма.</p> <p>Обмен жилых помещений, поднаем, вселение временных жильцов.</p> <p>Расторжение и прекращение договора социального найма. Основания предоставления жилого помещения по договору найма.</p>	<p>Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов и судебной практики, выполнение практико-ориентированных заданий, решение ситуационных задач, презентации студентов с последующим обсуждением. Работа в малых группах.</p>
<p>Специализированный жилищный фонд</p>	<p>Основания предоставления жилых помещений из специализированного жилищного фонда.</p> <p>Особенности предоставления жилых помещений из специализированного жилищного фонда: по субъектному составу, по видам заключаемых договоров, по сроку проживания в жилом помещении, по площади</p>	<p>Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов и судебной практики, решение ситуационных задач, презентации студентов с последующим обсуждением.</p>

	предоставления, по процедуре предоставления. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.	
Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт	Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги: субъекты, структура платы, момент возникновения платы, размер платы, порядок внесения платы. Обязанность по внесению платы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: субъекты, перечень услуг и работ по капитальному ремонту. Основания для освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.	Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов и судебной практики, выполнение практико-ориентированных заданий, решение ситуационных задач, презентации студентов с последующим обсуждением. Работа в малых группах.
Управление многоквартирными домами	Цели и стандарты управления многоквартирными домами. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Непосредственное управление собственниками помещений в	Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов и судебной практики, выполнение практико-ориентированных заданий, решение ситуационных задач, презентации студентов с последующим обсуждением. Работа в малых группах.

	многоквартирном доме. Управление товариществом собственников жилья. Управление управляющей организацией.	Изучение и составление юридических документов.
Охрана и защита жилищных прав	Понятие и виды форм защиты жилищных прав. Понятие и виды способов защиты жилищных прав. Выселение из жилого помещения. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства.	Устный опрос, анализ нормативно-правовых актов, решение ситуационных задач. Изучение и составление юридических документов.

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
Понятие, принципы, метод, источники жилищного права. Жилищные правоотношения	Предмет и метод жилищного права, место в системе российского права. Жилищное законодательство. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.	Проработка и анализ лекционного материала. Работа с рекомендованной научной и учебной литературой. Изучение научных публикаций по теме. Дискуссия. Подготовка к обсуждению вопросов темы.
Объекты жилищных прав. Жилое помещение.	Требования, которым должно отвечать жилое помещение.	Проработка и анализ лекционного материала. Работа с

Изменение жилого помещения. Жилищный фонд	Общее имущество многоквартирного дома. Общее имущество коммунальной квартиры. Перевод жилого помещения в нежилое, и нежилого помещения – в жилое. Переустройство и перепланировка жилого помещения.	рекомендованной научной и учебной литературой. Изучение научных публикаций по теме. Подготовка к обсуждению вопросов темы. Дискуссия. Выявление актуальных вопросов судебной практики.
Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	Понятие и виды первоначальных и производных способов возникновения права собственности на жилое помещение. Признание права собственности на самовольно построенное жилое строение, основания и процедура легализации. Право собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности. Право собственности на жилые помещения членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Вещные права лиц, которым предоставлено право пользования жилым помещением по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Основания прекращения права собственности на жилое помещение.	Проработка и анализ лекционного материала. Работа с рекомендованной учебной литературой. Изучение научных публикаций по теме. Подготовка к обсуждению вопросов темы. Дискуссия.. Выявление актуальных вопросов судебной практики.

Жилищный фонд социального использования	<p>Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма вне очереди. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Договор социального найма: предмет, содержание, форма, срок, права и обязанности сторон. Договор найма: предмет, стороны, содержание, форма, срок, права и обязанности сторон. Пределы использования жилого помещения по договору найма. Наемный дом: понятие, содержание.</p>	Изучение научных публикаций по теме. Подготовка к выступлению в группе и дискуссии.
Специализированный жилищный фонд	<p>Служебные жилые помещения: назначение, вид жилого помещения, субъекты, особенности. Жилые помещения в общежитиях: назначение, субъекты, особенности, площадь жилого помещения. Жилые помещения маневренного фонда: назначение, особенности, площадь жилого помещения. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания</p>	Проработка и анализ лекционного материала. Работа с рекомендованной учебной литературой. Подготовка к обсуждению вопросов темы. Выявление актуальных вопросов судебной практики.

	<p>граждан и жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан:</p> <p>сравнительная характеристика.</p> <p>Жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами:</p> <p>законодательство, назначение, особенности, площадь жилого помещения.</p> <p>Жилые помещения для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: назначение и особенности, срок договора.</p>	
<p>Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт</p>	<p>Плата за наем жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.</p> <p>Коммунальные услуги: понятие, виды.</p> <p>Понятие индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации.</p> <p>Фонд капитального ремонта: понятие и способы его формирования, изменение способов формирования.</p>	<p>Проработка и анализ лекционного материала. Работа с рекомендованной учебной литературой. Анализ нормативно-правовых документов и судебной практики. Подготовка к обсуждению вопросов темы. Дискуссия.</p>

	<p>Использование средств фонда капитального ремонта. Региональный оператор: понятие, порядок создания, ответственность за исполнение обязательств. Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта: понятие, владелец специального счета, договор специального счета. Специальный депозит: понятие, использование средств специального депозита.</p>	
<p>Управление многоквартирными домами</p>	<p>Общее имущество многоквартирного дома. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Процедура выбора способа управления многоквартирным домом. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами. Совет многоквартирного дома: понятие, правомочия. Договор управления многоквартирным домом: понятие, стороны, содержание. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для</p>	<p>Изучение источников и научных публикаций по теме. Проработка и анализ лекционного материала. Работа с рекомендованной научной и учебной литературой. Дискуссия. Подготовка к работе в малых группах по проблемным вопросам.</p>

	управления многоквартирным домом: условия проведения, значение.	
Охрана и защита жилищных прав	<p>Страхование жилых помещений.</p> <p>Жилищные права собственника и нанимателя жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Обеспечение жилищных прав граждан при комплексном развитии территории жилой застройки, в связи со сносом дома, с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания, в связи с передачей жилого помещения религиозной организации, в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома.</p>	<p>Анализ нормативно-правовых документов и судебной практики. Анализ лекционного материала. Дискуссия. Подготовка к обсуждению вопросов темы.</p>

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

Примерный перечень тем для домашнего творческого задания:

1. Новеллы жилищного законодательства: содержание и значение.
2. Договоры найма жилого помещения (коммерческий, социальный и специализированный): сравнительная характеристика.

3. Реформирование правоотношений в жилищной сфере на примере долевого строительства.
4. Особенности раздела общего имущества супругов, приобретенного за счет бюджетных средств.
5. Государственное регулирование сферы жилищных правоотношений: особенности и судебная практика.
6. Защита жилищных прав граждан при переселении из сносимых домов: особенности и судебная практика.
7. Совершенствование законодательства в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.
8. Выселение из жилого помещения: понятие и виды.
9. Управление многоквартирными домами: понятие, виды, судебная практика.
10. Обращение взыскания на жилые помещения: обстоятельства и правовые последствия.
11. Жилые помещения жилищного фонда социального использования: понятие, виды особенности предоставления.
12. Государственный и муниципальный жилищный фонд как гарантия реализации права на жилище.
13. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: понятие, виды, судебные споры.
14. Влияние правового статуса на объем жилищных прав гражданина.
15. Жилищные права несовершеннолетних граждан в гражданском и жилищном законодательстве.
16. Собственность и иные вещные права на жилые помещения.
17. Утрата права пользования жилым помещением лицом, не являющимся собственником.
18. Защита жилищных интересов несовершеннолетних детей при разделе общего имущества супругов.

19. Жилищные договоры и жилищные споры в практике судов РФ.
20. Социальное развитие законодательства и его отражение в жилищном праве.
21. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства и его отражение в Жилищном кодексе РФ.
22. Утрата права пользования муниципальным жилым помещением: основания, судебная практика.
23. Добросовестный приобретатель жилого помещения: понятие, права.
24. Право пожизненного проживания в жилом помещении: основания, судебная практика.
25. Комплексное развития территории жилой застройки: понятие, гарантии интересов граждан.

Примерный перечень тем для дискуссии:

Номер темы	Вопросы темы	Темы для дискуссии
Тема 1.	Понятие, принципы, метод, источники жилищного права. Жилищные правоотношения	1.Какие принципы жилищного права существуют фактически, но не зафиксированы законодательно? 2.Может ли быть осуществлено выселение и снос жилища в связи с реконструкцией части города в соответствии с общим градостроительным планом?
Тема 2	Объекты жилищных прав. Жилое помещение. Изменение жилого помещения. Жилищный фонд	1.Является ли такой вид объекта жилищных прав – «часть жилого дома» - жилым помещением? 2.Прекращение права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом и

		<p>выделом доли в судебном порядке свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта недвижимого имущества?</p> <p>3.Как соотносятся понятия «жилище» и «жилое помещение»: мнения ученых?</p> <p>4. Законодательством предусмотрены исключения из общего правила, позволяющие использовать квартиру в предпринимательской деятельности без ее перевода в состав нежилого фонда?</p>
Тема 3	Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	<p>1.Дробление права собственности на жилые помещения: плюсы и минусы.</p> <p>2.Можно ли считать, что "право пользования", которым обладают отдельные лица в отношении недвижимого имущества, как бессрочное, так и временное, представляет собой существенный экономический интерес?</p> <p>3. Исполнительский иммунитет на единственные помещения, не зарегистрированные в качестве жилых: судебная практика.</p>
Тема 4	Жилищный фонд социального использования	<p>1.Является ли наемный дом жилым домом?</p> <p>2.Для</p>

		<p>предоставления жилого помещения по договору социального найма во внеочередном порядке в связи с тяжелым хроническим заболеванием какие обстоятельства являются приоритетными: наличия жилого помещения из состава жилищного фонда субъекта Российской Федерации, которое может выступать в качестве предмета договора социального найма, или невозможность совместного проживания граждан в одной квартире? Какова судебная практика по данному вопросу?</p>
Тема 5	Специализированный жилищный фонд	<p>1.Соответствует ли действующему законодательству предоставление жилых помещений беженцам по договору социального найма?</p> <p>2.Должны ли предоставляться жилые помещения лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, без учета членов их семей, поскольку закон направлен на оказание государственной поддержки именно данной категории социально</p>

		незащищенных граждан, что предопределяет и соответствующие объемы финансирования?
Тема 6	Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт	1. Реконструкция, переустройство, перепланировка балконных плит, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, должны производиться с согласия всех собственников помещений многоквартирного дома? 2. С какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта либо ее актуализации, если дом включен в нее ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции?
Тема 7	Управление многоквартирными домами	1. Освобождает ли управляющую организацию от исполнения обязанностей, установленных законодательством и договором управления многоквартирным домом, по содержанию общего имущества

		<p>такого дома в надлежащем состоянии факт выявления строительных дефектов вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщика и наличия у него обязанности по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока?</p> <p>2. Каков порядок содержания и благоустройства придомовой территории? Могут ли управляющие компании, ТСЖ привлекать жителей к уборке территории, например, на «субботники»?</p>
Тема 8	Охрана и защита жилищных прав	<p>1. Допускает ли действующее законодательство компенсацию морального вреда за нарушение прав гражданина в сфере охраны здоровья от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака? Какова судебная практика по этому вопросу?</p> <p>2. Как обеспечить справедливый баланс между требованиями общественного интереса и необходимостью защиты права</p>

		собственности при принятии решений об изъятии недвижимого имущества?
--	--	--

Перечень примерных тем для докладов с презентациями:

1. Площадь и нормы площади жилого помещения по законодательству Российской Федерации: понятия, виды.
2. Развитие государственной политики в сфере защиты добросовестного приобретателя.
3. Развитие законодательства при сделках с долями недвижимости.
4. Особенности при заключении сделок с недвижимостью с использованием материнского капитала: теория и практика.
5. Гарантии гражданам при отчуждении земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
6. Сделки с жилыми помещениями в случае отказа от приватизации члена семьи/бывшего члена семьи собственника: теория и практика.
7. Особенности заключения и расторжения договора найма служебного жилого помещения.
8. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.
9. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами.
10. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания граждан.
11. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения в общежитии.
12. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения маневренного фонда.

13. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев.
14. Особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.
15. Назначение жилых помещений: дискуссионные вопросы и судебная практика.
16. Управление многоквартирным домом: сравнительная характеристика способов управления, судебная практика.
17. Наемные дома как новелла законодательства.
18. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.
19. Лицензионные требования к управлению многоквартирными домами. Перечень грубых нарушений лицензионных требований к управлению многоквартирными домами.
20. Правовые последствия прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами.
21. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией: понятие, содержание.
22. Основания и порядок одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения, правовые последствия отказа.
23. Приборы учета ресурсов: понятие, виды, значение.
24. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи.
25. Сравнительная характеристика обмена и мены жилыми помещениями.

Примеры типовых ситуационных заданий:

Задача 1.

К. обратился в суд с иском к Администрации города о сохранении квартиры в перепланированном и переустроенном виде, указав, что в 2002 году истец в принадлежащей ему на праве собственности квартире без разрешающих документов произвел перепланировку в квартире, а именно, произвел следующие работы:

демонтаж ненесущей кирпичной перегородки с дверным проемом;

закладку дверного проема;

пробивку дверного проема в несущей крупноблочной стене с усилением;

установку дверной коробке;

установку душевой кабины и раковины. Несмотря на отсутствие разрешения, перепланировка соответствует санитарным и техническим нормам и правилам.

В дело представлен проект перепланировки квартиры от МУП "Архитектурно-планировочный центр", произведенный на основании заявления заказчика от 2002 года. Согласно проекту, предусмотрены работы по разбору существующих перегородок и возведению перегородок из кирпича, над проемами в перегородках выполнены перемычки из уголка.

Ответчик с иском не согласился, указав, что согласно ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. В силу пункта 2 раздела I "Определение состава общего имущества" Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). Согласно ГОСТ 30247.1-94 "Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции" ограждающие конструкции - это

конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. В силу указанных норм права внутренняя несущая стена, в которой оборудован дверной проем, относится к несущим, ограждающим конструкциям, являющимся общим имуществом собственников в многоквартирном доме.

Ответчик заявил, что согласно ч.3 ст.36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений также предусмотрено ч.2 ст.40 ЖК РФ, в случае если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме.

По мнению ответчика, доводы истца о том, что Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, согласно которому не допускается пробивать проемы в стенах панельных зданий, было принято после того, как истец провел перепланировку в 2002 году в соответствии с проектом МУП "Архитектурно-планировочный центр" от 2002 года, не является основанием для удовлетворения иска, поскольку истец обратился за легализацией перепланировки в судебном порядке только в 2024 году, в период действия вышеуказанных норм.

Какое решение примет суд? Дайте определений понятиям «переустройство» и «перепланировка». Какова процедура получения разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения? Чем отличается понятие капитального ремонта от строительства и реконструкции? Решение задачи изложите в виде решения суда, аргументируйте решение.

Задача 2.

Истец Н. обратилась в суд с иском, в котором она просила признать незаконным решение жилищной комиссии Управления от 29.12.2023 в части признания ее с составом семьи два человека нуждающейся в жилом помещении с учетом ранее отчужденной ею доли жилого помещения (17,23 кв.м), обязав жилищную комиссию исключить из

своего решения указание на это условие. Истец указала, что данная доля жилого помещения была получена ею в составе семьи своего отца в несовершеннолетнем возрасте, и отчуждена в 2004 году в связи с поступлением на военную службу по контракту в воинских частях, дислоцированных на Дальнем Востоке, поэтому такой выезд к действиям по намеренному ухудшению жилищных условий не может относиться.

Какое решение примет суд? Какие действия считаются намеренным ухудшением жилищных условий? Какие нормативные правовые акты будут применены при рассмотрении данного иска? Свой ответ аргументируйте со ссылкой на нормативно-правовые акты.

Дополнительная информация:

Критерии бальной оценки различных форм текущего контроля успеваемости, содержатся в соответствующих методических рекомендациях Кафедры правового регулирования экономической деятельности .

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень компетенций с указанием индикаторов их достижения в процессе освоения образовательной программы содержится в разделе 2. *Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине.*

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний

ПКП-1 Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота

1) 1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения

практических задач.

Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции

Знать: нормы жилищного и гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах в жилищной сфере, о видах жилищного фонда и объектах жилищных прав, нормы законодательства о сделках с жилыми помещениями.

Уметь: анализировать нормы жилищного и гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах в жилищной сфере.

Типовые контрольные задания

Задание 1.

Д. обратилась в суд с иском к окружной администрации городского округа о предоставлении жилого помещения по договору социального найма во внеочередном порядке.

В обоснование иска Д. указала, что на основании договора социального найма она проживает в квартире, состоит на учете в качестве нуждающейся в жилом помещении. Поскольку многоквартирный жилой дом, в котором расположено жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, Д. полагает, что должна быть обеспечена органом местного самоуправления другим благоустроенным жилым помещением по договору социального найма во внеочередном порядке.

Решением городского суда от 11.01.2024 исковые требования удовлетворены. На Администрацию возложена обязанность предоставить Д. вне очереди по договору социального найма благоустроенное применительно к условиям города жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, отвечающее установленным требованиям.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики... от 14.03.2024 решение суда отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении требований, суд апелляционной инстанции указал на то, что обязательным условием предоставления во внеочередном порядке иного жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу является наличие опасности для жизни и здоровья проживающих в таком жилом помещении граждан, доказательств чему истцом не представлено. Кроме того, суд исходил из того, что Д. не представлено доказательств признания ее в установленном законом порядке малоимущей.

Правильное ли решение принял суд апелляционной инстанции? Каким категориям граждан жилые помещения предоставляются вне очереди? Какие граждане являются малоимущими? Кто признает граждан малоимущими, что при этом учитывается? Ответы аргументируйте ссылками на нормативные правовые акты и разъяснения высших судов.

2) 2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях.

Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции

Знать: пробелы законодательства и проблемы правоприменения норм жилищного и гражданского законодательства в жилищных правоотношениях.

Уметь: применять нормы жилищного и гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, о недвижимости при решении жилищных вопросов и консультировании.

Типовые контрольные задания

Задание 1.

ООО "Фирма МАВА" обратилось в суд с иском к Г. о возложении обязанности по демонтажу самовольно возведенной конструкции. В обоснование заявленных требований истец указал, что является собственником нежилых помещений общей площадью 400 кв. м,

расположенных в подвале и на первом этаже многоквартирного жилого дома.

Г. в доме по указанному адресу принадлежит квартира. Ответчики самовольно, без получения необходимых разрешений и согласия всех собственников помещений многоквартирного дома произвели переустройство и перепланировку принадлежащей им квартиры, а также реконструировали чердачное помещение и кровлю многоквартирного дома с возведением над крышей надстройки (мансарды) и присоединением к принадлежащей им квартире части чердачного помещения, являющегося общим имуществом собственников. В результате указанных действий площадь квартиры ответчиков увеличилась с 78 кв. м до 152 кв. м, а общее имущество собственников помещений многоквартирного дома соответственно было уменьшено.

Истец просил суд возложить на ответчиков обязанность демонтировать самовольно возведенное строение - надстройку (мансардный этаж) - общей площадью 74 кв. м, находящееся над квартирой ответчиков; привести чердачное помещение, расположенное между потолочным перекрытием четвертого этажа и ограждающей конструкцией кровли (крыши) в месте расположения квартиры ответчиков, а также ограждающую конструкцию кровли в этом месте в состояние, предшествующее реконструкции.

Какое решение примет суд? Какое имущество относится к общему имуществу многоквартирного дома? Права физических и юридических лиц равны в отношениях, связанных с собственностью в многоквартирном доме? Ответы аргументируйте ссылками на нормативные правовые акты и разъяснения высших судов.

3) 3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота.

Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции

Знать: особенности заключения и расторжения договоров в отношении жилых помещений, правила и способы согласования сторонами

существенных условий договоров, требования к составлению отдельных видов документов, практику разрешения споров по наиболее актуальным вопросам правового регулирования отношений в жилищной сфере; практику применения норм жилищного законодательства на территории Российской Федерации.

Уметь: оформлять жилищные сделки с учетом специфики правового регулирования в конкретных ситуациях, составлять претензии, проекты исковых заявлений, вести переписку; применять нормативные правовые акты с учетом разъяснений высших судов к правоотношениям в жилищной сфере.

Типовые контрольные задания

Задание 1.

Мэрия города обратилась в суд с иском к Н., С., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних дочерей И. и Т. о признании не приобретшими право пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения.

Требования обоснованы тем, что квартира состоит из четырех комнат, одна площадью 10 кв.м, вторая – 11 кв.м, находящиеся в муниципальной собственности, и две смежные, находящиеся в частной собственности. В комнате 10 кв.м проживает семья ответчиков, состоящая из Н., С., И, Т. Собственником двух смежных комнат является П. В комнате, площадью 11 кв. м., проживал и состоял на регистрационном учете по месту жительства Б., который умер и 15.10.2023 он был снят с регистрационного учета по указанному адресу. В 2024 году истцу стало известно, что в комнате, ранее занимаемой Б., являющейся муниципальной собственностью, в отсутствие правовых оснований проживают ответчики, которым спорное жилое помещение ни по договору социального найма, ни на ином законном основании не предоставлялось, малоимущими они не признаны, на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий не состоят. Таким образом, у ответчиков отсутствуют правовые основания для вселения в спорное жилое помещение и пользование им, они не приобрели право пользования спорной комнатой и подлежат выселению из нее без предоставления другого жилого помещения. 16.02.2024 ответчикам направлялось требование об освобождении спорной комнаты до 16.03.2024, которое ими получено и до настоящего времени не исполнено.

Просит признать Н., С., И., Т.. не приобретшими право пользования жилым помещением - комнатой, площадью 11 кв. м., в квартире, выселить ответчиков из указанного жилого помещения.

Какое решение примет суд? Приведите нормы, регулирующие постановку семьи на жилищный учет в данной ситуации. Разъясните порядок действий ответчиков, направленных на предоставление освободившейся комнаты в коммунальной квартире. Составьте заявление и постановке на учет для предоставления жилого помещения со списком подтверждающих документов.

ПКП-3 Способность формировать юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов, а также вести претензионно-исковую работу в организации

1) 1. Составляет юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов.

Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции

Знать: порядок составления юридических документов и особенности правового регулирования правоотношений в жилищной сфере с учетом специфики правоотношений и конкретных ситуаций.

Уметь: оценивать организационные и правовые особенности при составлении юридических документов и осуществлении отдельных правоотношений в жилищной сфере.

Типовые контрольные задания

Задание 1.

И. и В. обратились в суд с иском к администрации города о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии.

В обоснование заявленных требований указали, что на праве собственности им принадлежат две квартиры: И. - квартира 45, а В. - квартира 46. В этих квартирах без надлежащего разрешения произведены перепланировка и переустройство, две квартиры объединены в одну.

Ссылаясь на экспертные заключения, указали, что перепланировка и переустройство квартиры не нарушает прав и законных интересов граждан и не создает угрозы их жизни и здоровью, рекомендуется к утверждению в установленном порядке, соответствует "Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях" и "Гигиеническим требованиям к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий". Отсутствуют претензии со стороны собственников смежных квартир 41, 42, 43, 44, 47, 48, в том числе собственников квартир, расположенных ниже этажом. В подтверждение исковых требований истцы представили техническое заключение ООО "Труд.", экспертное заключение ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии..." о соответствии произведенной перепланировки и переустройства жилого помещения требованиям строительных норм и правил, отсутствию угрозы жизни и здоровью граждан в результате произведенной перепланировки и переустройств в квартирах истцов.

Просили сохранить указанные квартиры 45, 46 в перепланированном и переустроенном состоянии. Истцы полагают, что требования о невозможности сохранения жилого помещения - указанных квартир в перепланированном состоянии несостоятельны, поскольку этим нарушается п. 9.22 СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", и противоречит нормам права, поскольку перепланировка произошла сразу же после приобретения двух квартир в 1997 году, т.е. до введения СНиП 31-01-2003. Также в 2022 году ими получено согласие со стороны ООО, выполняющее функции жилищно-коммунального хозяйства и товарищества собственников жилья.

Судом установлено, что в результате произведенных перепланировки и переустройства жилых помещений, И. в квартире N 45 произведено увеличение площади санитарного узла за счет площади кухни, В. в квартире N 46 произведено увеличение площади кухни за счет площади санитарного узла.

Какое решение вынесет суд? Ответ аргументируйте ссылками на нормативные правовые акты.

2) 2. Разрабатывает, составляет, оформляет гражданско-правовые договоры, участвует в их заключении.

Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции

Знать: особенности заключения и расторжения сделок с недвижимостью в жилищной сфере, правила и способы согласования сторонами существенных условий договоров, требования к составлению отдельных видов договоров, практику разрешения споров по наиболее актуальным вопросам правового регулирования в жилищной сфере.

Уметь: составлять и оформлять договоры с учетом специфики правового регулирования и конкретных ситуаций.

Типовые контрольные задания

Задание 1.

В. обратился в суд с иском к родителям о взыскании стоимости доли имущества в общей долевой собственности, указав, что ему принадлежит 1/6 доля в праве собственности на трехкомнатную квартиру площадью 73 кв.м, отцу принадлежит 2/6 доли, а матери - 3/6 доли в праве на спорную квартиру, перешедшую в собственность указанных лиц в порядке наследования. Истец указал, что не имеет интереса в использовании принадлежащей ему доли, длительное время проживает в другом городе, в связи с чем истец просил о взыскании компенсации с других собственников с одновременной передачей им права собственности на его долю в квартире. Ответчики своего согласия на принятие в свою собственность доли истца В. в имуществе не давали, являются пенсионерами и не заинтересованы в ее покупке, денежных средств для покупки доли истца не имеют.

Какое решение примет суд? Какая доля жилого помещения считается незначительной? Какие гражданско-правовые принципы применимы при рассмотрении данного иска?

3) 3. Ведет претензионно-исковую работу в организации.

Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции

Знать: актуальные теоретические и практические проблемы правового регулирования сделок в жилищной сфере, гражданское процессуальное

законодательство по сделкам с недвижимостью, пути преодоления мошеннических действий на рынке жилья.

Уметь: системно анализировать риски в жилищной сфере, разрабатывать стратегию преодоления рисков на различных этапах заключения сделок с жилыми помещениями, анализировать проблемные ситуации и судебную практику по сделкам с недвижимостью в жилищной сфере, составлять и оформлять претензии и исковые заявления по сделкам с жилыми помещениями.

Типовые контрольные задания

Задание 1.

СПб ГКУ "Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга" обратилось в суд с иском к П., указывая на то, что распоряжением Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 16.08.2022 "О предоставлении детям-сиротам жилых помещений специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга по договору найма с исключением из списка сирот" ответчику была предоставлена квартира. На основании указанного распоряжения между истцом и ответчиком заключен договора найма указанного жилого помещения от 03.10.2022. Ответчик оплату жилья и коммунальных услуг производит не в полном объеме, в связи с чем образовывалась задолженность 55155 руб. Поскольку ответчик в добровольном порядке не вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течении более одного года, то договор найма подлежит расторжению.

П. в судебное заседание явился, указал, что проживает один, является учащимся очной формы обучения СПб ГБПОУ "Санкт-Петербургский технический колледж управления и коммерции", срок обучения с 01.09.2022 по 30.06.2025.

Какое решение примет суд? Как регулируется нормативными правовыми актами вопрос выселения лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из жилых помещений? Ответы аргументируйте ссылками на нормативные правовые акты и разъяснения высших судов.

Примеры практико-ориентированных заданий

Задача 1.

Б. обратилась в суд с иском к ООО "УК Губерния" о возложении обязанности организовать доступ к электрощитовой через общедомовую территорию.

В обоснование иска указано, что истец является собственником квартиры. Дом обслуживается ответчиком. Квартира приобретена в 2014 году. По всем документам, включая кадастровый паспорт от 31.12. 2009 и технический паспорт от 25.12.2009, данное помещение является жилым, изолировано от общедомовых помещений стенами и входной дверью, обозначенной на всех планах, во всех документах. Рядом с квартирой истца расположено помещение электрощитовой, вход в которую согласно планам осуществляется через общедомовую территорию, а именно через тамбур перед соседней квартирой Б. Однако по неизвестным причинам на момент покупки квартиры проход в электрощитовую осуществлялся через помещение квартиры истца. Приобретая квартиру, истец и ее супруг не знали о наличии прохода в электрощитовую, так как в месте прохода предыдущими жильцами был установлен шкаф, проход был не виден, о его наличии истца никто не известил. По факту обнаружения несоответствия планировки квартиры планам, а также при планировании ремонта истец с супругом обращались в управляющую компанию с просьбой решить вопрос с организацией прохода в электрощитовую согласно планам, однако до настоящего времени такой проход не организован. Наличие прохода в помещение электрощитовой только через квартиру Б. нарушает права истца как собственника и является небезопасным, вынуждает истца тратить личное время для предоставления доступа электрикам в квартиру. Из-за бездействия ответчика истец подвергается осуждению со стороны соседей.

С учетом изложенного Б. просила обязать ООО "УК Губерния" организовать доступ к электрощитовой через общедомовую территорию, не задействуя территорию квартиры истца.

В отзыве на исковое заявление представитель ООО "УК Губерния" просил в удовлетворении иска отказать. Пояснил, что исходя из

имеющегося технического паспорта на квартиру Б. вход в помещение электрощитовой производится из помещения общего пользования (тамбура соседней квартиры), обозначенного на плановом материале номером XXXV. При изучении ответчиком технической документации многоквартирного дома было обнаружено несоответствие новой редакции поэтажного плана технического паспорта предыдущему: место нахождения двери в электрощитовую не соответствует фактическим данным. В том месте, где на плане обозначен проход к помещению электрощитовой, дверной проем отсутствует и его никогда не было.

Какое решение примет суд? Дайте определение понятию «общее имущество многоквартирного дома». Какие работы входят в обязательный перечень работ, закрепленный в договоре управления многоквартирным домом? Кто несет бремя расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома?

Задача 2.

К. обратилась в суд с иском о признании права несовершеннолетнего В. на внеочередное обеспечение отдельным благоустроенным помещением, признании В. нуждающимся в жилом помещении, включении его в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих внеочередному обеспечению жилыми помещениями, предоставлении В. благоустроенного жилого помещения.

В связи со смертью обоих родителей над несовершеннолетним В. установлено попечительство К. Распоряжением администрации от 12.12.2017 В. отказано во включении в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, поскольку он является собственником 4/15 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 43,1 кв. м, площадь доли В. составляет 11,5 кв. м, что более учетной нормы жилого помещения, необходимой для постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Учетная норма в городе составляет 10 кв. м. Считая это распоряжение незаконным, К. указывает, что в квартире помимо В. проживают еще 4 человека, в результате чего на долю В. приходится 8,62 кв. м, что ниже учетной нормы, необходимой для постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Какое решение примет суд? Обоснуйте ответы по всем приведенным исковым требованиям. Дайте определение понятиям «учетная норма», «норма предоставления» Какими законодательными актами регламентируется предоставление лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей, жилых помещений?

Примерные вопросы для подготовки к Экзамену

1. Понятие, предмет и метод жилищного права.
2. Принципы жилищного права: понятие, виды, содержание основных принципов .
3. Источники жилищного права : понятие, классификация, особенности .
4. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве и применение жилищного законодательства по аналогии.
5. Понятие, особенности и виды жилищных правоотношений.
6. Объекты, субъекты и содержание жилищных правоотношений.
7. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей : понятие, классификация, особенности .
8. Жилое помещение: понятие, назначение, пределы использования.
9. Жилое помещение: понятие, виды, особенности.
10. Частный, государственный и муниципальный жилищный фонд : понятие, содержание, особенности .
11. Жилищный фонд социального использования и специализированный жилищный фонд : понятие, содержание, особенности .
12. Индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования : понятие, содержание, особенности .
13. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение : содержание, особенности .

14. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение: особенности, процедура перевода .
15. Переустройство и перепланировка жилых помещений : понятие, особенности, порядок согласования .
16. Последствия самовольного переустройства и перепланировки : понятие, сущность, особенности .
17. Первоначальные и производные способы возникновения права собственности на жилые помещения.
18. Права и обязанности собственника жилого помещения : содержание, особенности .
19. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения : содержание, особенности .
20. Пользование жилым помещением, возникающее у члена семьи собственника жилого помещения : содержание, особенности возникновения и прекращения .
21. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением : содержание, особенности .
22. Права бывших членов семьи собственника жилого помещения на жилое помещение : содержание, особенности сохранения и прекращения .
23. Выселение членов семьи собственника, бывших членов семьи собственника жилого помещения : основания, порядок .
24. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд : содержание, особенности .
25. Реновация жилищного фонда: понятие, принципы, особенности .

Пример экзаменационного билета

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №

1 вопрос (15 баллов) Принципы жилищного права: понятие, виды, содержание основных принципов .

2 вопрос (15 баллов) Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых на основании договора социального найма : виды, основания, порядок .

Задача (30 баллов)

Блинова обратилась в суд к Мэрии о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности, указав, что в ее владении находится $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на деревянный одноэтажный жилой дом. Собственником второй половины дома являлась Жилина, которая давно умерла. Наследство после ее смерти принимал супруг Жилин, но право собственности на половину дома не оформлял. В настоящее время дом требует срочного капитального ремонта. Блинова несет бремя содержания дома с 2002 года. Ранее с 1982 по 2001 год дом содержал ее отец, в настоящее время она самостоятельно, добровольно и непрерывно пользуется всем домом и земельным участком, принимает меры к его сохранности, содержит и ремонтирует. Блинова утверждает, что никто не оформлял права собственности на $\frac{1}{2}$ долю жилого дома, выморочным имуществом оно также не является.

Какое решение примет суд? Раскройте понятие приобретательной давности. Перечислите, какие основания являются первоначальными способами приобретения права собственности на жилые помещения, а какие – производными. Какое имущество называется выморочным?

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 N 14-ФЗ (часть третья" от 26.11.2001 N 146-ФЗ) (с изм. и доп.).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. и доп.).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп.).
5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (с изм. и доп.).
6. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп.).
8. Федеральный закон от 18.03.2023 N 71-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" и Жилищный кодекс Российской Федерации"
9. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" (с изм. и доп.).
10. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"
11. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"
12. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

(вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами")

13. Приказ Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"

14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

Основная литература:

1. Жилищное право : Учебник / Г.Ф. Ручкина, М.Н. Илюшина, Я.А. Ключникова [и др.]; под. ред. Г.Ф. Ручкина Электрон. дан. Москва : КноРус , 2022 451 с. Режим доступа: book.ru Internet access <https://book.ru/book/943802> ISBN 978-5-406-09304-7

Дополнительная литература:

1. Жилищное право : Учебник / Е.С. Якимова, Н.И. Беседкина, И.А. Кулешова [и др.]; под. ред. Е.С. Якимова Электрон. дан. Москва : КноРус , 2025 297 с. Режим доступа: book.ru Internet access <https://book.ru/book/955985> ISBN 978-5-406-13913-4

2. Николюкин , Станислав Вячеславович Жилищное право. Практикум : учебник для вузов / С. В. Николюкин. 2-е изд. , пер. и доп Электрон. дан. Москва : Юрайт , 2025 275 с (Высшее образование) URL: <https://urait.ru/bcode/564871> (дата обращения: 24.04.2025). Режим доступа: Электронно-библиотечная система Юрайт, для авториз. пользователей <https://urait.ru/bcode/564871> ISBN 978-5-534-17433-5 : 1409.00

3. Корнеева , Инна Леонидовна Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / И. Л. Корнеева. 5-е изд. , пер. и доп Электрон. дан. Москва : Юрайт , 2025 319 с (Высшее образование) URL: <https://urait.ru/bcode/558081> (дата обращения: 08.04.2025). Режим доступа: Электронно-библиотечная система Юрайт, для авториз. пользователей <https://urait.ru/bcode/558081> ISBN 978-5-534-20401-8 : 1599.00

4. Правовое регулирование управления недвижимостью : Учебник / И.В. Афанасьев, Н.И. Беседкина, Е.М. Вавилова [и др.]; под. ред. Г.Ф. Ручкина, С.А. Киракосян Электрон. дан. Москва : КноРус , 2025 384 с. Режим доступа: book.ru Internet access <https://book.ru/book/955963> ISBN 978-5-406-13914-1

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/> (<http://library.fa.ru/files/elibfa.pdf>)
2. Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>
3. Электронно-библиотечная система "Университетская библиотека ОНЛАЙН" <http://biblioclub.ru/>
4. "Деловая онлайн библиотека" издательства "Альпина Паблишер" <http://lib.alpinadigital.ru/en/library>
5. Электронно-библиотечная система издательства "Лань" <https://e.lanbook.com/>
6. Образовательная платформа "ЮРАЙТ" <https://urait.ru/>
7. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
8. Информационно-образовательный портал Финуниверситета: <https://org.fa.ru>
9. •Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/>
10. •Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>
11. •Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека ОНЛАЙН» <http://biblioclub.ru/>
12. •Электронно-библиотечная система Znanium <http://www.znaniy.ru/>
13. •Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ» <https://urait.ru/>

14. •Электронно-библиотечная система издательства Проспект
<http://ebs.prospekt.org/books>
15. •Электронно-библиотечная система издательства Лань
<https://e.lanbook.com/>
16. •Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
17. •Национальная электронная библиотека <http://нэб.рф/>
18. •Справочная правовая система «Консультант Плюс»
<https://www.consultant.ru/>
19. •Справочная правовая система «ГАРАНТ» <https://www.garant.ru/>
20. 4.Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru> (Росстат)
21. www.government.ru - Официальный сайт Правительства Российской Федерации

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Об утверждении Положения о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов, обучающихся по образовательным программам высшего образования в Финансовом университете	https://www.fa.ru/upload/iblock/845/yqw4vi0gi21glvu9775bfm4rz6p19b0z/Prikaz-2187-o-ot-01.10.2024.pdf
Об утверждении Методических рекомендаций по планированию и организации внеаудиторной самостоятельной работы студентов по образовательным программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете	https://www.fa.ru/upload/iblock/dc2/a5qpi6qb0k0l6jz01c4g9y1cv5x35ey3/Prikaz--1040-o-ot-11.05.2021.PDF
Методическое обеспечение дисциплины на Информационно-образовательном портале	https://portal.fa.ru/Catalog?MenuId=Catalog
Методические указания по выполнению ДТЗ	Подготовку к выполнению домашнего творческого задания необходимо начинать с уяснения поставленных вопросов;

	<p>определения вида жилищных правоотношений; источников их правового регулирования; специальных и общих правовых норм, правовых позиций высших судов, необходимых для ответа на вопросы. Обязательно следует подобрать в Справочно-правовой системе «КонсультантПлюс» или системе «Гарант» необходимые нормативные правовые акты в действующей редакции, материалы судебной практики и осуществить их анализ. Не допускается использование текстов нормативных актов и их интерпретацию, размещенных на иных интернет-сайтах, поскольку эта информация, как правило, своевременно не обновляется и не учитывает изменения, которые довольно часто вносятся в законодательство о банкротстве. Далее свою позицию по вопросу домашнего творческого задания следует оформить в виде конкретного ответа, обоснованного логической последовательностью аргументов, подтвержденных ссылками на нормы действующего законодательства. При наличии неопределенности, пробела в законодательстве, отсутствия единообразия в теории или правоприменительной практике, следует сослаться и на правовые позиции высших судов (пункты постановлений Конституционного Суда РФ, Пленума Верховного Суда РФ или Высшего Арбитражного Суда РФ, Обзоров судебной практики Верховного Суда РФ), а также, возможно, на мнения правоведов. В ходе выполнения домашнего творческого задания следует работать индивидуально. Приветствуется творческий подход студента, заключающийся в выяснении существующих</p>
--	--

	пробелов в законодательстве и проблем в правоприменительной практике, выработке рекомендаций субъектам правоотношений, указанных в домашнем творческом задании.
--	---

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем

- Комплект лицензионного программного обеспечения:

1. Microsoft Office (Windows)
2. Kaspersky

- Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

1. Информационно-правовая система «Гарант»
2. Информационно-правовая система «Консультант Плюс»
3. Система комплексного раскрытия информации «СКРИН» - <http://www.skrin.ru/>

- Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

1. не предусмотрены

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

1. **Учебная аудитория** для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, в том числе групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения: мебель аудиторная (столы,

стулья, доска аудиторная), набор демонстрационного оборудования (проектор, экран)

2. **Помещение для самостоятельной работы** обучающихся оснащенное компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде Университета.

3. **Компьютерный класс** для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, в том числе групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенный оборудованием и техническими средствами обучения: мебель аудиторная (столы, стулья, доска аудиторная), персональные компьютеры, набор демонстрационного оборудования (проектор, экран)