**Преподаватель Григорьева Л.И.**

**ЮПБоз-17 ДИСЦИПЛИНА «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»**

**Лекций – 10 час., практических занятий – 18 час.,**

**форма контроля – экзамен**

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) Электронный ресурс. http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51057/

**2. Жилищный кодекс Российской Федерации в действующей редакции 2020 года**(с комментариями к некоторым статьям кодекса и ссылками на судебную практику). Электронный ресурс. http://logos-pravo.ru/zhilishchnyy-kodeks-rf-zhk-rf

3. Жилищное право: учебник и практикум для среднего профессионального образования / Ю. П. Свит. — 2-е изд. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 246 с.

4. Жилищное право: учебник / Р. А. Курбанов, Е. В. Богданов, Т. Э. Зульфугарзаде и др. — Москва: Проспект, 2018. — С. 176.

5. Жилищное право: учебник / под общ. ред. Р.А. Курбанова, Е.В. Богданова. - Москва: Проспект, 2016. - 176 с.

6. Жилищное право. Электронная библиотека. Электронный ресурс.<http://www.medcollegelib.ru/book/ISBN9785392203383.html>

|  |
| --- |
| **ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ**  1. Понятие жилищного права и жилищного законодательства. Источники жилищного  права. 2. Соотношение жилищного и гражданского законодательства. 3. Принципы жилищного права. 4. Содержание конституционного права на жилище. Его жилищно-правовые гарантии. 5. Жилищные фонды: понятие, классификации и их правовое значение. 6. Жилищное правоотношение. Понятие, виды. Субъекты жилищных правоотношений. 7. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения.  Виды жилых помещений. 8. Особенности правового режима жилого помещения.  Перевод жилого помещения в нежилое. 9. Переустройство и перепланировка жилого помещения:  понятие, порядок осуществления. Последствия самовольной перепланировки  (переустройства). 10. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания,  порядок, правовые последствия. 11. Учет жилищного фонда: виды учета, порядок осуществления. 12. Приватизация жилого помещения. 13. Приобретение жилья с использованием жилищных субсидий. 14. Накопительно-ипотечная система приобретения жилья военнослужащими. 15. Приобретение жилья с использованием ипотечного кредита. 16. Права членов семьи собственника на жилое помещение. 17. Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения  и нанимателя жилого помещения по договорам социального найма  и найма специализированного жилого помещения. 18. Условия предоставления жилья в социальном жилищном фонде. 19. Понятия «малоимущий» и «нуждающийся» в жилищном законодательстве. 20. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилом помещении. 21. Снятие с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении:  основания, порядок. 22. Очередность предоставления жилья по договорам социального найма.  Внеочередное предоставление жилья. 23. Заключение договора социального найма жилого помещения.  Правовое значение решения о предоставлении жилого помещения.  Типовой договор социального найма. 24. Стороны договора социального найма жилого помещения. Их права и обязанности. 25. Обмен жилыми помещениями. Виды обмена. 26. Сдача жилого помещения в поднаем в договорах социального  и коммерческого найма жилого помещения. 27. Правовое положение временных жильцов при социальном и коммерческом найме. 28. Основания прекращения договора социального найма. 29. Замена жилого помещения: понятие, основания, порядок. Отличия от обмена. 30. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя:  основания, порядок. 31. Понятие выселения. Основания и порядок выселения нанимателя  и членов его семьи из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.  Виды выселения. 32. Понятие «благоустроенное жилое помещение».  Основания для выселения с предоставлением другого благоустроенного  жилого помещения и выселения с предоставлением другого жилого помещения. 33. Члены семьи нанимателя и постоянно проживающие с нанимателем граждане  в договорах социального и коммерческого найма. Сходство и различия в условиях  их вселения и в правовом положении. 34. Договор найма жилого помещения в коммерческом жилищном фонде. 35. Права и обязанности сторон договора коммерческого найма. 36. Договор краткосрочного коммерческого найма жилого помещения. 37. Изменение сторон в договорах социального и коммерческого найма.  Основания, порядок, правовые последствия. 38. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения. 39. Правовые последствия ненадлежащего использования жилого помещения  и нарушения прав и интересов соседей собственником, нанимателем и иными лицами,  проживающими в жилом помещении. 40. Специализированный жилищный фонд: понятие, виды.  Основания предоставления специализированного жилья в пользование. 41. Договор найма специализированного жилого помещения.  Общая характеристика, отличия от иных видов найма. 42. Особенности найма служебных жилых помещений и жилых помещений  в общежитиях. 43. Основания предоставления жилых помещений маневренного фонда.  Договор найма жилого помещения из маневренного жилищного фонда. 44. Пользование жилыми помещениями в домах социального обслуживания и  социальной защиты населения. 45. Предоставление жилья беженцам и вынужденным переселенцам. 46. Использование и приобретение в собственность жилых помещений  членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов. 47. Правовое положение и задачи жилищных накопительных кооперативов. 48. Способы управления многоквартирными домами.  Порядок выбора способа управления. 49. Правовое положение товарищества собственников жилья. 50. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья.  Прекращение членства в товариществе. 51. Понятия «многоквартирный дом» и «общее имущество многоквартирного дома». 52. Управляющая организация. Договор управление многоквартирным домом:  общая характеристика, содержание.  53. Непосредственное управление многоквартирным домом. 54. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.  Порядок проведения, компетенция. 55. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги: структура, размер,  порядок внесения. 56. Особенности правового режима жилья коммунального заселения. |

**Лекция № 1 (14.10.2020)**

**Тема 1. Понятое жилищного права, его система и принципы. Жилищные правоотношения. Источники жилищного права. Объекты жилищных прав.**  
**Понятие и виды жилищных фондов.**

**ЗАДАНИЕ: составить конспект** **по данной теме. При составлении конспекта постарайтесь раскрыть данные положения:**  
 Жилищное право как комплексная отрасль права. Место жилищного права в системе отраслей российского права. Система жилищного права. Принципы жилищного права. Жилищные правоотношения: понятие, виды, элементы.Понятие источников жилищного права. Конституция РФ как источник жилищного права. Жилищное законодательство: понятие, структура, основные этапы становления, тенденции развития. Жилищный кодекс: общая характеристика. Жилищное законодательство и нормы международного права. Компетенция РФ, субъектов РФ и муниципальных образований в регулировании жилищных правоотношений. Действие жилищного законодательства во времени, пространстве и по кругу лиц. Применение жилищного закона и жилищного права по аналогии. Применение к жилищным отношениям норм иных отраслей права.  
 Понятие и виды объектов жилищных прав. Понятие жилого помещения. Требования, которым должно соответствовать жилое помещение. Виды жилых помещений. Правовой режим жилого помещения. Соотношение норм ЖК РФ и ГК РФ о правовом режиме жилого помещения. Переустройство и перепланировка жилых помещений: условия и порядок осуществления. Последствия самовольного переустройства или перепланировки. Особенности правового режима жилья коммунального заселения.  
 Понятие «жилищный фонд». Классификации жилищных фондов и их правовое значение. Учет жилищного фонда: виды, порядок осуществления. Распределение правомочий РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления по организации и осуществлению учета жилищного фонда. Паспортизация и инвентаризация объектов жилищного фонда. Перевод жилых помещений в нежилые и наоборот.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ИЗУЧЕНИЮ ТЕМЫ**

Изучение любой отрасли права начинается с исследования её предмета и метода. При характеристике предмета жилищного права следует указать круг регулируемых жилищным правом отношений, определить их специфику. Правоотношения, входящие в предмет жилищного права, перечислены в ст. 4 ЖК РФ. Все эти отношения связаны с особым объектом — жилым помещением. Жилищное право определяет правовой режим соответствующих объектов, особенности их использования. При характеристике предмета жилищного права следует особое внимание уделить разграничению жилищного и гражданского права, т.к. многие отношения, связанные с приобретением жилых помещений и осуществлением прав на них, регулируются нормами гражданского права. В частности, гражданское право определяет основания возникновения и прекращения права собственности, в том числе и на жилые помещения, им регулируются сделки с жилыми помещениями, отношения по наследованию жиль и т.д.

При характеристике метода правового регулирования надо учитывать, что даже договоры в жилищном праве регулируются, в основном, с помощью императивных норм, практически не оставляя сторонам свободы усмотрения. Как правило, свобода участников жилищных правоотношений выражается в возможности выбора одного из указанных в законодательстве вариантов поведения.

Изучение норм жилищного права следует начать с принципов данной отрасли, перечисленных в ст. 1 ЖК РФ и раскрываемых в последующих статьях. Поскольку большая часть этих принципов закреплена в Конституции РФ, необходимо показать взаимосвязь положений Конституции РФ и развивающих их норм жилищного права.

При рассмотрении источников жилищного права следует обратить внимание на то, что ряд вопросов, требующих учета специфики отдельных регионов, регулируется на уровне субъектов РФ или муниципальных образований.

Статья 5 ЖК РФ определяет структуру жилищного законодательства. Изучение жилищного законодательства должно осуществляться в совокупности с анализом положений ст. 12-14 ЖК РФ, определяющих компетенцию органов государственной власти РФ и субъектов РФ, а также органов местного самоуправления по регулированию жилищных правоотношений.

Следует учитывать, что, хотя обобщения судебной практики играют важную роль в обеспечении единообразного применения норм жилищного права, они не являются источниками права, т.к. не содержат новых норм, а лишь разъясняют положения действующего законодательства.

При рассмотрении вопроса об объекте жилищных прав важно обратить внимание на то, что жилое помещение — основной, но не единственный объект, по поводу которого возникают жилищные правоотношения. Ряд правоотношений, хотя и связан косвенно с использованием жилья, имеет иной непосредственный объект. Так, объектом правоотношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома является указанное имущество.

Необходимо учесть, что, хотя понятие жилищного фонда и его классификация даны в главе 2 ЖК РФ наряду с объектами жилищных правоотношений, жилищный фонд в целом объектом жилищных прав не является - им являются лишь отдельные жилые помещения, входящие в жилищный фонд. Отнесение к тому или иному виду жилищных фондов определяет особенности правового режима жилых помещений. Так, социальный жилищный фонд находится в собственности публичных образований и может предоставляться в пользование только нуждающимся в жилом помещении малоимущим и иным, указанным в законе категориям граждан и только на основе договора социального найма жилого помещения (ст. 49 ЖК РФ).

В ст. 15 ЖК РФ содержатся признаки, которым должно отвечать жилое помещение. Оно должно быть недвижимым, изолированным, пригодным для постоянного проживания граждан. Пригодность для проживания определяется соответствием жилого помещения определенным санитарным и техническим требованиям, уровнем благоустройства, состоянием дома, в котором находится жилое помещение. Кроме того, учитывается состояние окружающей среды в месте, где находится жилое помещение. Важно отметить, что не все помещения, пригодные к постоянному использованию в целях проживания, являются жилыми. Помимо указанных в ст. 15 ЖК РФ признаков должен присутствовать и формальный признак — включение в жилищный фонд. Кроме того, необходимо учитывать, что жилое помещение должно быть не только пригодным для постоянного проживания, но, собственно, и предназначаться для такого проживания. Поэтому не могут быть признаны жилыми помещениями номера гостиниц, предназначенные для временного пребывания в них граждан.

В ст. 16 ЖК РФ содержится перечень видов жилых помещений и определяется, что понимается под каждым из них. При этом надо учитывать, что по действующему жилищному законодательству понятия «жилой дом» и «многоквартирный жилой дом» — не тождественны. Жилой дом — это индивидуальный дом, состоящий из жилых комнат и помещений вспомогательного использования. Он является в целом видом жилого помещения. Многоквартирный дом, согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (https://base.garant.ru/12144695/), — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Многоквартирный дом может включать в себя также изолированные нежилые помещения. Таким образом, многоквартирный дом состоит из жилых и нежилых помещений и объектов общего имущества. При этом важно отметить, что многоквартирный дом не может рассматриваться ни как сложная вещь, ни как главная вещь и принадлежность, поскольку согласно ст. 134, 135 ГК РФ соответственно, сложная вещь, а также главная вещь и принадлежность физически обособлены. Поэтому законодатель лишь предполагает их совместное отчуждение, однако допускает на основании соглашения сторон и передачу их по отдельности. Жилые и нежилые помещения физически связаны с объектами общего имущества многоквартирного дома.

Кроме того, каждый из собственников помещений в многоквартирном доме владеет не частью общего имущества, а долей в праве собственности, выдел которой в натуре невозможен. Таким образом, с конкретным жилым помещением неразрывно связана не какая-либо вещь, а имущественное право на соответствующую площади жилого помещения долю. С учетом изложенного, запрет на раздельное отчуждение помещения и доли в праве на общее имущество закреплен императивно (ст. 37 ЖК РФ).

При рассмотрении темы об объекте жилищных правоотношений следует определить соотношение понятий «жилое помещение» и «жилище». Если первое используется законодателем в гражданском и жилищном законодательстве, то второе является понятием государственного (конституционного) права. Разноотраслевая принадлежность обусловливает различия в правовой природе и содержании данных понятий.

При изучении жилого помещения как объекта жилищных прав необходимо обратить внимание на особенности его правового режима, в частности, связанные со строго целевым назначением жилого помещения (ст. 17 ЖК РФ). При этом следует выявить соотношение ст. 288 ГК РФ и ст. 17 ЖК РФ.  
 Необходимо также ознакомиться с Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» (https://base.garant.ru/12144571/). Данное Постановление надлежит использовать также при рассмотрении особенностей использования жилых помещений собственниками, нанимателями по договорам найма жилого помещения, социального найма и найма специализированного жилья.

Изучение жилого помещения как объекта жилищных прав предполагает также рассмотрение вопросов об изменении назначения жилого помещения (перевод жилых помещений в нежилые и наоборот — гл. 3 ЖК РФ), а также изменениях самого жилого помещения (переустройство и перепланировка — гл. 4 ЖК РФ). Важно уметь четко разграничивать случаи, когда имеет место перепланировка, а когда — переустройство жилого помещения. Кроме того, от переустройства и перепланировки надо отличать иные изменения жилого помещения.  
 Переустройство и перепланировка предполагают изменение характеристик, содержащихся в паспорте жилого помещения. При подготовке рассматриваемого вопроса рекомендуется изучить законодательство субъектов РФ по вопросам переустройства и перепланировки.

Следует обратить внимание на положения ст. 29 ЖК РФ о последствиях незаконной перепланировки и переустройства.

В п. 4 указанной статьи содержится положение, согласно которому на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном (перепланированном) состоянии, если этим не нарушаются законные права и интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью. Данное положение не должно трактоваться с позиций абсолютной невозможности последующего одобрения проведенных преобразований. Речь вдет о ситуациях, когда возникает спор между уполномоченным органом местного самоуправления и лицом, осуществившим перепланировку, о возможности сохранения произведенных изменений.

Вопрос о жилищном фонде предполагает не только изучение понятия и классификаций жилищного фонда по различным основаниям, но и изучение нормативных актов, регулирующих осуществление технического учета жилищного фонда, проведение паспортизации жилых помещений. В частности, надлежит изучить Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (https://base.garant.ru/12103080/).

**Практическое занятие № 1 (14.10.2020)**

**Тема 1. Понятое жилищного права, его система и принципы. Жилищные правоотношения. Источники жилищного права. Объекты жилищных прав.**  
**Понятие и виды жилищных фондов.**

**ЗАДАНИЕ: Решить предложенные задачи по теме.**

**Выполненное практическое задание отправить на электронную почту:** [**grigorie.vlad@yandex.ru**](mailto:grigorie.vlad@yandex.ru)

**Задача 1.**

Астраханский проживал со своей семьей с 1977 г. в трехкомнатной квартире по договору социального найма жилого помещения, предоставленной ему согласно ордеру на жилье в муниципальном жилищном фонде социального использования. Квартира находилась в доме, построенном в центре г. Москвы в начале XIX в.

В 2005 г. из-за трещин в фундаменте и мелких трещин в стенах всех его жилых помещений дому стал грозить обвал. В связи с этим органом местного самоуправления было принято решение о выселении из дома жильцов с одновременным предоставлением им другого жилого помещения. Выселение осуществлялось с санкции прокурора. Всем выселенным жильцам предоставлялись квартиры в новых домах в «спальных» районах г. Москвы. Астраханский потребовал от органа местного самоуправления предоставления ему квартиры в том же районе, где он проживал. Однако получил отказ с мотивировкой: отсутствие резервных квартир в центре г. Москвы. А через некоторое время к его дому подъехал грузовой автомобиль с грузчиками и нарядом полиции. Все имущество семьи Астраханского было погружено на автомобиль и отвезен на новую квартиру, выданную ему.

Астраханский подал в суд иск к органу местного самоуправления в котором обвинил его в самоуправстве, нарушении п. 4 ст. 3 ЖК РФ согласно которой «никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения...», и потребовал возмещения морального ущерба в размере 1 млн руб.

**Вопросы к задаче:**

1. Что является предметом правового регулирования в данной задаче?
2. Нормами какого права регулируются жилищные правоотношения пользования трехкомнатной квартирой по договору социального найма?
3. С какими материальными затратами Астраханского связано пользование трехкомнатной квартирой?
4. Нормами какого права регулируется предоставление в пользование Астраханскому как старой, так и новой квартиры?
5. Нормами какого права руководствовался орган местного самоуправления при выселении жильцов из дома, грозящего обвалом?
6. За чей счет должно было быть перевезено имущество семьи Астраханского со старой квартиры на новую?

7. Правомерен ли судебный иск Астраханского?

8. Какое решение должен вынести суд?

**Задача 2.**

Сидорова, 60 лет, проживала в коммунальной квартире трехэтажного шлакоблочного дома № 24 по ул. Речников в г. Москве. В 2000 г. этот дом был признан подлежащим сносу, однако сделано это не было. 2 марта 2005 г. потолок комнаты, занимаемой Сидоровой, потрескался и создалась угроза его обвала. Сидорова обратилась в РЭУ № 30 района «Нагатинский затон», а после этого — в префектуру Южного округа, где ей обещали сбить штукатурку с потолка в течение трех дней. Однако ремонтники в указанный срок не явились. 31 декабря ночью в комнате Сидоровой обрушился потолок, и 200 кг бетона упали на пол, частично задев ноги спящей женщины. Пострадавшая стала инвалидом.

**Вопросы к задаче:**

1. Существовали ли изначально, до обвала потолка, какие-либо жилищные правоотношения между участниками этого дела? Появились ли новые виды жилищных правоотношений после происшедшего обвала потолка? К какому виду относятся эти жилищные правоотношения?

2. Нормами какого права регулируются правоотношения в области ремонта коммунальной квартиры, в которой проживала Сидорова?

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

**МЕТОДИКА РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ**

**При решении задач важно помнить несколько правил:**

* Задачи решаются на основании норм действующего в данный момент законодательства, если иное не следует из условий задачи.
* Не допускается введение каких-либо допусков или предположений относительно обстоятельств дела. Задача должна быть решена исходя из предоставленной информации.
* Предполагается, что обстоятельства, изложенные в условии задачи, являются истинными. Однако, не всегда истинны суждения сторон относительно изложенных в задаче обстоятельств дела.
* При решении задачи сначала устанавливаются значимые юридические факты, затем определяются нормы права, подлежащие применению, на основании этого письменно поддерживаются либо отвергаются доводы сторон и формируется собственное решение.
* По умолчанию в каждой задаче стоит один и тот же вопрос: «Решите дело». Решение должно быть мотивированным и исчерпывающим, каждый довод или возражение необходимо нормативно обосновать.
* Не допускается выработка двух альтернативных решений для одной задачи.
* В процессе решения задачи не должны затрагиваться какие-либо вопросы процессуального права. От решения вопросов процессуального права не должны зависеть конечные выводы.
* При оценке работ преподаватель уделяет основное внимание не конечному результату (резолютивной части) решения, а логике, которая закладывалась студентом в основу избранного им решения (т.е. описательной и мотивировочной части). Поэтому, даже если задача решена неправильно, но в ней имеется нормативно обоснованная цепь размышлений, скорее всего студенту будет поставлена положительная оценка. Наоборот, правильное решение задачи без мотивировки и необходимого нормативного обоснования, скорее всего, будет оцениваться как – «неудовлетворительно».

**Образец решения ЗАДАЧИ**

Петров с семьей проживает в  квартире, где и зарегистрирован. Жилое помещение принадлежит  ему на праве собственности. После  смерти матери Петров получил по праву  наследования вторую квартиру, в связи  с чем обратился в органы внутренних дел с заявлением о регистрации  его также и в данной квартире. После отказа ему в удовлетворении просьбы Петров обратился в суд  с жалобой на отказ и просил обязать ОВД зарегистрировать его  также во втором жилом помещении, указывая, что отсутствие такой регистрации  ограничивает его в праве распоряжаться  данным жилым помещением, а также  в праве на свободный выбор  места жительства. Суд отказал  в удовлетворении жалобы.

**Правильно ли разрешено дело?**

Реализация права на жилище неразрывно связана с другим конституционным правом — правом свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

В соответствии со ст. 3 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-I «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (с изм. от 1 апреля 2019 г.) граждане Российской Федерации обязаны регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. Регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, Конституциями и законами республик в составе Российской Федерации.

Следовательно, право гражданина Петрова о свободном выборе места жительства не нарушено, гражданин Петров имеет право зарегистрироваться только по месту постоянного проживания, т.е. в своей квартире, а отсутствие регистрации в квартире, которую он получил по завещанию не может служить основанием для ограничения его прав на распоряжение данным имуществом.