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

**Лекция № 2 (21.10.2020)**

**Тема 2. Правовые основания пользования жилыми помещениями.**

 **ЗАДАНИЕ: Составить конспект по данной теме, раскрыв данные положения:**

 Основания передачи жилых помещений во временное владение и пользование. Безвозмездное пользование жилым помещением. Договоры, опосредующие передачу жилого помещения во временное владение и пользование на возмездной основе. Договор найма жилого помещения: общая характеристика, виды.
 Понятие и правовая природа договора социального найма. Стороны договора социального найма.
Особенности заключения договора социального найма. Правовое значение решения о предоставлении жилого помещения. Типовой договор социального найма.
 Условия договора социального найма. Права и обязанности сторон. Члены семьи нанимателя, их права и обязанности. Изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения. Обмен жилых помещений, замена жилого помещения. Основания, порядок и виды выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения. Приватизация жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

 Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма, понятия «малоимущий», «нуждающийся в жилом помещении» в современном жилищном законодательстве. Порядок принятия на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении.
 Отказ в принятии на учет, снятие с учета. Порядок предоставления жилого помещения лицам, состоящим на учете в качестве нуждающихся. Внеочередное обеспечение жильем. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.
 Понятие и правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения. Его разновидности. Субъекты отношений, возникающих из договора коммерческого найма жилого помещения. Условия договора найма жилого помещения. Права и обязанности сторон. Ответственность сторон за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора, а также за нарушение прав третьих лиц. Изменение и прекращение договора найма жилого помещения. Особенности коммерческого найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда.
 Особенности заключения договора найма специализированного жилого помещения. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений. Наем отдельных видов специализированного жилья.
 Особенности пользования жилыми помещениями социального обслуживания и социальной защиты населения.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ИЗУЧЕНИЮ ТЕМЫ**

 Значительная часть курса жилищного права ориентирована на углубленное изучение студентами договоров о передаче жилых помещений во владение и пользование. Причем основное внимание следует обратить на договоры жилищного найма, урегулированные нормами ЖК РФ. Это — договор социального найма жилого помещения и договор найма специализированного жилого помещения.
 Тема о передаче жилых помещений во временное владение и пользование предполагает характеристику общих признаков всех договоров, направленных на передачу в пользование жилого помещения с целью проживания в нем граждан. При этом необходимо провести разграничение между договорами найма жилого помещения (также именуются договорами коммерческого найма жилого помещения), социального найма и найма специализированного жилого помещения. Также должны быть рассмотрены случаи предоставления жилья на безвозмездной основе по договорам безвозмездного пользования жилым помещением. Важно различать договоры о безвозмездном пользовании и договоры социального найма, предусматривающие освобождение нанимателей от внесения платы за пользование жилым помещением (п. 9 ст. 156 ЖК РФ). Если в первом случае договор изначально является безвозмездным и остается таковым в течение срока действия, то во втором — заключается договор, предполагающий плату за пользование жилым помещением. Лишь в силу наличия предусмотренных законодательством оснований наниматель может быть освобожден от внесения платы за наем. Если указанные основания отпадают, наниматель должен вносить плату за пользование жилым помещением.
 При рассмотрении договора коммерческого найма жилого помещения необходимо установить соотношение гражданского и жилищного законодательства при регулировании отношений, возникающих из данного договора, а также провести разграничение договоров коммерческого найма, исходя не только из срока их действия, но и в зависимости от собственника жилищного фонда, из которого предоставлено жилое помещение. Такое разграничение необходимо, поскольку договор коммерческого найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования имеет ряд особенностей, в частности, в регулировании вопроса оплаты жилого помещения.
 Заключению договоров социального найма и найма специализированного жилого помещения предшествует административная процедура предоставления жилого помещения. Соответственно, характеристике данных договоров должно предшествовать рассмотрение вопросов о категориях лиц, которым могут предоставляться жилые помещения, фондов, из которых такие помещения предоставляются, процедуры принятия граждан на учет и снятия с учета, принятия решения о предоставлении жилого помещения.
 При характеристике особенностей заключения рассматриваемых договоров надо обратить внимание на то, что, во-первых, основанием заключения договора является административный акт — решение о предоставлении жилого помещения определенному нанимателю, во-вторых, существуют типовые формат договоров социального и специализированного найма, утвержденные Правительством РФ и обязательные для сторон. Типовой договор социального найма утвержден Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 (https://base.garant.ru/12140282/). Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 42 (https://base.garant.ru/12144682/).
 Характеристика субъектного состава договора социального найма должна включать не только рассмотрение категорий лиц, выступающих в качестве нанимателей и наймодателей, но и членов семьи нанимателя. При этом следует обратить внимание, что в зависимости от основания признания членом семьи (близкое родство, иждивение и т.п.) различаются условия вселения в жилое помещение с целью постоянного проживания.
 При характеристике прав и обязанностей сторон договора социального найма необходимо обратить внимание на такие свойственные только данному договору права нанимателя, как право на обмен и замену, приватизацию жилого помещения.
 Важно также рассмотреть основания прекращения договора социального найма, выявить соотношение понятий «расторжение договора» и «выселение из жилого помещения». Также надлежит изучить правовые последствия расторжения договора по различным основаниям, в частности, с точки зрения обеспечения выселяемых граждан иным жилым помещением.
 При рассмотрении найма специализированного жилья необходимо учесть, что специализированный жилищный фонд неоднороден. В зависимости от целевого назначения специализированного жилья различаются требования к предоставляемому жилью, фонд, из которого выделяется жилое помещение, основания и последствия прекращения договора. Вместе с тем, у всех видов специализированного найма по сравнению с договором социального найма круг прав нанимателя значительно уже — специализированное жилое помещение не может сдаваться в поднаем, не подлежит обмену и приватизации.

**Практическое занятие № 2 (21.10.2020)**

**Тема 2. Правовые основания пользования жилыми помещениями.**

**Задание 1: Уметь раскрыть следующие положения:**

1. Вещные права на жилые помещения, особенности их осуществления:
а) права и обязанности собственника жилого помещения;
б) права и обязанности граждан, совместно проживающих с собственником в принадлежащим ему жилом помещении;
в) обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
г) пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу;
д) пользование жилыми помещениями на основании договора пожизненного содержания с иждивением;
е) выселение граждан право пользования жилыми помещениями которых прекращено или которые нарушают права пользования жилым помещением.
2. Предпосылки, предшествующие заключения договора социального найма.
3. Договор социального найма жилого помещения и его признаки.
4. Стороны договора социального найма. Права и обязанности сторон.
5. Порядок прекращения и расторжения договора социального найма. Выселение из жилых помещений.
6. Договор найма в специализированном жилищном фонде.
7. Виды и назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда.
8. Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда и пользование ими.

**ЗАДАНИЕ 2. Решить задачи по теме.**

**Задача 1.**

 Гражданин Сидоров сдал свою квартиру по договору коммерческого найма гражданину Петрову.

 Однажды Петров, вернувшись с работы, решил искупаться в ванной. Включив воду, он прилег на диван отдохнуть и незаметно для себя заснул. Проснулся Петров от сильного стука в дверь. Оказалось, что квартиру затопило, и в дверь стучали соседи с нижнего этажа, квартира которых также оказалась затопленной. Соседи сказали Петрову, что теперь ему придется делать ремонт в их квартире и возмещать все убытки, на что Петров ответил, что эта квартира принадлежит Сидорову, а он сам является квартиросъемщиком и у него заканчивается договор найма.

Кто будет оплачивать ущерб, и делать ремонт в двух квартирах?

**Задача 2.**

 Гражданка Михайлова сдала по договору коммерческого найма двухкомнатную квартиру гражданину Васильеву сроком на шесть месяцев. Узнав об этом, родственница Михайловой посоветовала ей зарегистрировать договор коммерческого найма жилого помещения в учреждении регистрации прав, так как, по ее мнению, такой договор без регистрации является недействительным.

 Каким законом регламентируются вопросы государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом?

 Подлежат ли государственной регистрации договоры найма жилого помещения?

**Задача 3.**

 Алешин обратился в суд с иском к администрации города о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и о пересмотре списков на получение жилья. При подготовке дела судом было установлено, что истец является бывшим воспитанником детского учреждения и проживает в общежитии, состоит в льготном списке на внеочередное приобретение жилья.

 Между тем, администрация предоставила жилое помещение другому лицу – Носову, сославшись на то, что Алешин не подавал отдельного заявления о предоставлении именно той квартиры, которая передавалась Носову. Кроме того, представитель администрации заявил, что лица из льготных списков поставлены в самостоятельную очередь и им предоставляются жилые помещения отдельно от основной очереди.

**Задача 4.**

 Прокурор обратился в суд с заявлением в интересах Ремезовой о признании за ней права на жилую площадь и вселении, а также о выселении семьи Зацепиных из этой квартиры, ссылаясь на то, что Ремезова включена в решение о предоставлении квартиры, тем самым она приобрела право на жилую площадь и проживала с бабушкой в квартире до ее смерти, а выехав в г. Екатеринбург, в квартире оставила все свои вещи, от нее не отказывалась.

 Администрация возражала на иск, ссылаясь на то, что Ремезова не указана в решении о предоставлении квартиры в качестве нанимателя, не вносила квартирную плату после смерти Колесниковой, что ее право пользования прекратилось в связи с выбытием в другой город на постоянное место жительства и тем, что вселение семьи Зацепиных было произведено в установленном законом порядке как малоимущих, нуждающихся в жилых помещениях.

**Выполненное практическое задание отправить на электронную почту:** **grigorie.vlad@yandex.ru**