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

**Лекция № 3 (28.10.2020)**

**Тема 3. Приобретение жилых помещений в собственность.**

**ЗАДАНИЕ: Составить конспект по данной теме, раскрыв положения:**  
 Понятие и виды вещных прав на жилые помещения. Основания возникновения и прекращения вещных прав на жилые помещения. Правовая природа права пользования жилым помещением членов семьи собственника, отказополучателей и получателей ренты.   
 Право собственности на жилое помещение и особенности его осуществления. Пределы осуществления права собственности на жилое помещение. Обязанности собственника жилого помещения.  
 Понятие «члены семьи собственника жилого помещения». Права членов семьи собственника по использованию жилого помещения. Основания прекращения права пользования жилым помещением членов семьи собственника. Гарантии, предусмотренные законодательством для бывших членов семьи собственника. Момент возникновения права пользования жилым помещением по завещательному отказу. Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу. Соотношение положений ГК РФ и ЖК РФ об условиях пользования жилым помещением отказополучателей и получателем ренты.  
 Приобретение жилья с использованием жилищных сертификатов и облигационных займов. Правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ. Условия и порядок предоставления кредитов на приобретение и строительство жилья. Договоры, опосредующие приобретение жилья на условиях ипотечного кредитования, их форма, существенные условия. Последствия неисполнения обязанности по возврату кредита, обеспеченного залогом жилого помещения.  
 Формы бюджетного финансирования приобретения жилья. Государственные целевые программы и программы субъектов РФ, предусматривающие приобретение жилья с использованием бюджетных средств. Безвозмездные жилищные субсидии: понятие, источники правового регулирования, категории граждан, имеющих право на субсидии. Определение размера субсидии и порядок ее предоставления. Накопительно-ипотечная система приобретения жилья военнослужащими.  
 Понятие и виды жилищных кооперативов. Жилищные накопительные кооперативы. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Различия в правовом положении жилищных накопительных и иных видов жилищных кооперативов. Членство в жилищных накопительных и жилищных кооперативах. Права и обязанности членов жилищных накопительных, жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Право пользования жилым помещением члена кооператива. Основания его возникновения, правовая природа. Момент возникновения права собственности члена кооператива на жилое помещение. Договор участия в долевом строительстве.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ИЗУЧЕНИЮ ТЕМЫ**

Вещные права на жилые помещения должны изучаться с учетом того, что основные положения о вещных правах содержатся в гражданском законодательстве. Жилищное право определяет лишь особенности оснований возникновения и прекращения, а также осуществления указанных прав применительно к жилому помещению. Необходимо также обратить внимание на права членов семьи собственника. Они должны рассматриваться, во-первых, как ограничение свободы усмотрения собственника при осуществлении своих правомочий, во-вторых, как разновидность вещных прав особого рода.  
 Специфика прав членов семьи собственника на жилое помещение проявляется, в частности, в том, что они распространяются только на один вид объектов — жилые помещения, связаны с наличием у правообладателя особого статуса — член семьи собственника, не обладают таким свойством, как следование за вещью, их содержание ограничивается правомочием пользования.  
 При изучении курса жилищного права предполагается ознакомление студентов с особыми основаниями приобретения права собственности на жилые помещения, в том числе изучаются и общегражданские способы, имеющие определенную специфику, если речь идет о жилых помещениях. В частности, это касается покупки жилья с использованием системы ипотечного кредитования, приобретения жилья членами потребительских жилищных кооперативов. Поскольку обеспечение граждан жильем является важной социальной проблемой, даже государство, основанное на принципах рыночной экономики, не устраняется полностью от ее решения. Законодательством определяются категории граждан, которым государство оказывает содействие в приобретении жилья.  
 Приобретение жилья возможно путем участия в жилищных потребительских кооперативах, а также путем участия в долевом строительстве. При рассмотрении вопросов приобретения жилья членами кооперативов необходимо изучить не только положение ЖК РФ о жилищных и жилищно-строительных кооперативах (Раздел V), но и ФЗ от 30.12.2004 г. «О жилищных накопительных кооперативах». Следует обратить внимание на различие в правовом статусе названных видов потребительских кооперативов. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы создаются с целью приобретения или строительства многоквартирного дома и управления общим имуществом такого дома, а также до передачи членам кооператива — и жилыми и нежилыми помещениями дома. Жилищный накопительный кооператив сам может не участвовать в строительстве или приобретении дома. Жилищный накопительный кооператив накапливает средства граждан, за счет которых приобретает жилые помещения (причем, возможно, и в различных домах) в соответствии с пожеланиями члена кооператива.  
 Жилищный накопительный кооператив не осуществляет функции управления помещениями, а также общим имуществом многоквартирного дома.  
 Для подготовки вопросов об участии в долевом строительстве следует изучить ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038).

**Практическое занятие № 3 (28.10.2020)**

**Тема 3. Приобретение жилых помещений в собственность.**

**Задание 1: Уметь раскрыть данные положения:**

1.Право собственности на жилое помещение.

2. Долевое участие в строительстве жилья.

3.Ипотечное кредитование.

4. Приватизация жилых помещений.

**ЗАДАНИЕ 2. Решить задачи по теме.**

**Задача 1.**

В 2-комнатной квартире проживала семья Коноваленко. В 2008 г. они подали заявление на приватизацию. Однако в этом им было отказано на том основании, что на приватизацию требуется согласие всех лиц, имеющих право на эту жилплощадь.

Коноваленко подтвердили, что действительно в квартире прописаны (зарегистрированы) еще их сын и дочь. Но дочь год назад уехала за границу, вышла там замуж и возвращаться не собирается. Сын же, призванный на действительную воинскую службу, направлен в одну из горячих точек и пропал там без вести 2 года назад. В связи с этими обстоятельствами согласия ни дочери, ни сына Коноваленко получить не могут.

Однако эти объяснения во внимание приняты не были и в приватизации вторично им было отказано. Коноваленко сочли, что их права нарушаются и обратились в суд.

Во всех ли случаях согласие на приватизацию требуется от всех членов семьи? Как решить спор?

**Задача № 2.**

Гражданин Иванов проживает в жилом доме, принадлежащем ему на праве собственности. Однажды к нему пришли представители местной администрации и сообщили, что на участке, где стоит его дом, в следующем году будет начато строительство дороги, и он должен срочно продавать свою собственность (дом).

Правомерны ли действия местной администрации?

Каков порядок изъятия земельного участка, на котором находится жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд?

Может ли Иванов отказаться выполнить предъявленные требования?

**Задача 3.** В результате состоявшейся приватизации Архипов получил в собственность квартиру. Прокурор в интересах несовершеннолетних детей Архипова – Александры и Николая обратился в суд с иском к Администрации города и Архипову о признании недействительным договора о передаче квартиры в собственность Архипова.

В обоснование своих требований прокурор указал, что при заключении названного договора были нарушены права несовершеннолетних детей, имеющих право пользования данной квартирой и право на ее приватизацию, а сделка приватизации квартиры совершена Архиповым без предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

В ходе подготовки дела к судебному разбирательству судом было установлено, что несовершеннолетние Александра и Николай проживали в спорной квартире с матерью. Архипов был лишен родительских прав, однако сохранял право пользования жилым помещением наряду с матерью и несовершеннолетними. В связи со смертью матери Александре и Николаю была назначена опекун Чернова (сестра матери). Незадолго до заключения оспариваемого договора они (опекун и несовершеннолетние) временно (на 9 месяцев) выехали в квартиру Черновой, расположенную в другом городе, поскольку там находилось место работы Черновой.

В суде Архипов отметил, что опекун и несовершеннолетние не возвратились квартиру по истечении более чем 1 года, из чего он сделал вывод о том, что они выехали из квартиры и утратили право пользования ею. Чернова объясняла задержку в городе по месту ее работы необходимостью ожидания окончания учебного года в школе, где учились несовершеннолетние.

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