

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Бублик Владимир Александрович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 19.09.2023 14:52:47  
Уникальный программный ключ:  
c51e862f35fca08ce36bdc9169348d2ba451f033

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ В.Ф. ЯКОВЛЕВА»

«Утверждено»  
Решением Ученого Совета УрГЮУ  
имени В.Ф. Яковлева  
от «26» июня 2023 года

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ  
«Проблемы жилищного права»  
Основная профессиональная образовательная программа высшего  
образования – программа магистратуры по направлению подготовки  
40.04.01 Юриспруденция  
(профиль (магистерская программа): Гражданское право)

<b>РАЗРАБОТЧИК</b>	
<b>КАФЕДРА:</b>	<b>Кафедра гражданского права</b>
<b>АВТОР (Ы):</b>	<b>Бандо Михаил Владимирович – доцент кафедры гражданского права, кандидат юридических наук</b>

**Целью освоения учебной дисциплины** является: углублённое изучение вопросов современного жилищного права в основном в части особенностей гражданско-правового регулирования жилищных отношений с учётом современного состояния российского законодательства и правоприменения, практики международных органов. Изучение данной дисциплины в рамках профиля «Гражданское право», с одной стороны, позволяет освоить специфику использования цивилистической методологии в областях, в которых необходимо учитывать требования социальной справедливости и присутствие слабой стороны; с другой стороны, позволяет освоить знания, умения и навыки в одной из важнейших с точки зрения защиты прав граждан сфер гражданско-правового регулирования общественных отношений.

Дисциплина относится к части учебного плана, формируемой участниками образовательных отношений.

## ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

№ п/п	Темы учебной дисциплины	Виды учебной деятельности и трудоёмкость (в часах)			Всего часов
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	Жилищная проблема как материальная предпосылка существования специфического регулирования жилищных отношений. Право на жилище и его понимание в отечественной и зарубежной доктрине, законодательстве, судебной практике, а также в международных актах.	0	10	10	<b>20</b>
2.	Проблемы определённости предмета жилищного права, соотношения методов правового регулирования жилищных отношений, природы жилищного права. Принципы правового регулирования жилищных отношений: проблемы определённости, соотношения с принципами гражданского права, правовое значение.	0	10	10	<b>20</b>
3.	Жилищные фонды, их правовое значение и связь с регулированием жилищных отношений. Проблема построения системы объектов жилищно-правового регулирования.	0	10	10	<b>20</b>
4.	Проблемы пределов права собственности на жилые помещения. Специфика владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями. Проблема оснований возникновения права собственности на жилые помещения, приватизация жилых помещений	0	10	10	<b>20</b>
5.	Проблемы построения системы ограниченных вещных прав на жилые помещения. Характеристика отдельных вещных прав на жилые помещения. Проблемы соотношения права собственности и иных вещных прав на жилые помещения	0	10	10	<b>20</b>

6	Проблемы определённости состава общего имущества многоквартирного дома, правовая природа и момент возникновения общего имущества. Характеристика каждого из элементов общего имущества многоквартирного дома.	0	5	10	<b>15</b>
7	Проблемы правового режима общего имущества многоквартирного дома: особенности владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Проблемы управления общим имуществом. Характеристика отдельных способов управления.	0	5	10	<b>15</b>
8	Проблемы построения системы договоров найма жилого помещения. Характеристика отношений коммерческого (эквивалентного), социального найма и найма специализированных жилых помещений, а также проблемы предпосылок возникновения соответствующих правоотношений.	0	4	3	<b>7</b>
9	Проблемы «корпоративных» способов удовлетворения потребности в жилище. Характеристика жилищных кооперативов.	0	4	3	<b>7</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>0</b>	<b>68</b>	<b>76</b>	<b>144</b>

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ:

Типы задач профессиональной деятельности	Задачи профессиональной деятельности	Код профессиональной компетенции	Содержание профессиональной компетенции	Код индикатора	Содержание индикатора	Результаты обучения
нормотворческий	нормативное правовое регулирование	ПК-3	Способен совершенствовать нормы частного права на национальном и международном уровнях	ИПК-3.1	Выявляет тенденции развития частноправового регулирования общественных отношений и на основе их анализа предлагает варианты восполнения пробелов в нормах частного права на национальном и международном уровнях	<p><b>Знания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– история возникновения и развития жилищного права;</li> <li>– сфера действия и области применения норм жилищного права с позиций основных доктринальных подходов, положений нормативных актов и правоприменительной практики;</li> <li>– понятие и виды принципов жилищного права, роль принципов в правовом регулировании соответствующей сферы общественных отношений;</li> <li>– основные тенденции развития жилищного права в зарубежных правовых порядках и в практике международных</li> </ul>

						<p>организаций;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– роль и значение правовых позиций национальных правоприменительных органов в регулировании соответствующей сферы общественных отношений.</li> </ul> <p><b>Умения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявлять закономерности и основные тенденции развития правового регулирования отношений в сфере действия жилищного права для оценки эффективности проектов нормативных актов в ходе правотворческой деятельности</li> <li>– использовать принципы жилищного права для восполнения пробелов нормативного регулирования в процессе правотворчества;</li> <li>– определять возможность использования в процессе правотворчества общепризнанных принципов и норм международного права;</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--

						<ul style="list-style-type: none"> <li>– анализировать процессы унификации и гармонизации в правовом регулировании соответствующей сферы общественных отношений.</li> </ul> <p><b>Навыки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– восполнения пробелов нормативного регулирования в процессе правотворчества;</li> <li>– конструирования правовых норм, направленных на регулирование отношений в сфере действия жилищного права.</li> </ul>
<b>правоприменительный</b>	правовое сопровождение деятельности физических и юридических лиц	ПК-4	Способен осуществлять организацию и ведение правового сопровождения хозяйственной деятельности физических и юридических лиц в России и за рубежом	ИПК-4.1	Осуществляет организацию и ведение правового сопровождения рассмотрения и разрешения частноправовых споров в судах, арбитражных судах, третейских судах и иных уполномоченных органах в России и за рубежом	<p><b>Знания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– формы защиты жилищных прав;</li> <li>– особенности самозащиты жилищных прав;</li> <li>– способы защиты жилищных прав;</li> <li>– соразмерность (балансирование) защищаемого блага и права на жилище.</li> </ul> <p><b>Умения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разграничивать охрану и</li> </ul>

						защиту жилищных прав в процессе правоприменения; определять надлежащий способ защиты жилищных прав для конкретной ситуации с позиций действующих правовых норм.
				ИПК-4.6	Выявляет особенности правового режима имущества в рамках регулирования частноправовых отношений на национальном и международном уровнях	<p><b>Знания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– признаки жилых помещений;</li> <li>– виды жилых помещений;</li> <li>– требования к жилым помещениям;</li> <li>– место жилого помещения в системе объектов гражданских и жилищных прав;</li> <li>– состав общего имущества многоквартирного дома;</li> <li>– особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.</li> </ul> <p><b>Умения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разграничивать признаки жилых помещений и требования к жилым помещениям;</li> <li>– определять соответствие жилых помещений</li> </ul>



						<p>предъявляемым к ним требованиям в конкретной ситуации;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– определять принадлежность имущества к общему имуществу многоквартирного дома.</li> </ul> <p><b>Навыки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– отграничения жилых помещений от нежилых;</li> </ul> <p>определения вида жилых помещений.</p>
экспертно-аналитический	правовой анализ	ПК-5	Способен осуществлять правовую оценку и оптимизацию правового регулирования хозяйственной деятельности юридических лиц, обосновывать целесообразность правовой охраны частноправовых интересов, в том числе, личных неимущественных прав и результатов интеллектуальной деятельности в Российской Федерации и за рубежом	ИПК-5.1	Разрабатывает и принимает участие во внедрении в деятельность хозяйствующих субъектов оптимальных правовых моделей управления имуществом, договорной и претензионной работы, в том числе, содействующих укреплению договорной и финансовой дисциплины	<p><b>Знания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– порядок проведения и компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>– правовой статус управляющих организаций;</li> <li>– способы определения управляющей организации;</li> <li>– юридическое основания управления многоквартирным домом;</li> <li>– правовой статус товариществ собственников жилья;</li> <li>– правовой статус жилищных кооперативов.</li> </ul>

						<p><b>Умения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– определить оптимальный способ управления многоквартирным домом в конкретной ситуации;</li> <li>– организовать основные направления юридического сопровождения деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов;</li> <li>– оценивать последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома в конкретной ситуации.</li> </ul> <p><b>Навыки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разработки основных условий договора управления многоквартирным домом; оформления решений органов управления управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов.</li> </ul> <p><b>Знания:</b></p>
				ИПК-	Обосновывает	

				5.2	целесообразность правовой охраны частноправовых интересов, в том числе, личных неимущественных прав и результатов интеллектуальной деятельности в Российской Федерации и за рубежом	<ul style="list-style-type: none"> <li>– основания и меры ответственности за нарушения в сфере жилищных прав;</li> <li>– основания прекращения жилищных прав;</li> <li>– понятие и виды выселений;</li> </ul> <p><b>Умения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– определять наличие оснований для привлечения к ответственности в сфере жилищного права в конкретной ситуации;</li> <li>– определять меру ответственности за конкретное нарушение жилищных прав;</li> <li>– определять возможность применения выселения как крайней меры ответственности за нарушения в сфере жилищных прав в конкретной ситуации.</li> </ul> <p><b>Навыки:</b></p> <p>определения меры ответственности за нарушение жилищных прав.</p>
		ПК-6	Способен организовывать и осуществлять правовую	ИПК-6.2	Организует и осуществляет подготовку заключений	<p><b>Знания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– особенности оформления</li> </ul>

			экспертизу юридических документов, готовить заключения по частноправовым вопросам, возникающим в деятельности физических и юридических лиц		по частноправовым вопросам, возникающим в деятельности предприятия, а также проектам нормативных актов в соответствующей сфере профессиональной деятельности	<p>жилищных правоотношений социального найма жилого помещения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– особенности оформления жилищных правоотношений найма специализированного жилого помещения.</li> </ul> <p><b>Умения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– анализировать условия договоров найма в конкретных ситуациях;</li> <li>– оценки соответствия условий договоров найма типовым формам, утверждённым в соответствии с жилищным законодательством.</li> </ul>
<b>консультационный</b>	юридическая консультация	ПК-7	Способен проводить консультации по вопросам содержания прав и обязанностей, а также порядка и способа защиты частных прав физических и юридических лиц на национальном и международном уровнях	ИПК-7.1	Консультирует по вопросам содержания прав и обязанностей, а также порядка и способа защиты гражданских, семейных и жилищных прав на национальном и международном уровнях	<b>Знания:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– понятие и признаки жилищных отношений</li> <li>– понятие и виды объектов жилищных прав</li> <li>– понятие и виды субъектов жилищных прав</li> <li>– особенности их правового статуса;</li> <li>– понятие, правовая природа, содержание, порядок</li> </ul>

						<p>осуществления права собственности и иных вещных прав на жилое помещение;</p> <p>– принципы и порядок реализации правомочий собственников жилых помещений.</p> <p><b>Умения:</b></p> <p>– квалифицировать правоотношение как жилищное;</p> <p>– разграничивать обладателей вещных и обязательственных жилищных прав с позиций объема их правомочий в конкретной ситуации;</p> <p>определять объем правомочий субъекта жилищных прав, исходя из его правового статуса.</p>
--	--	--	--	--	--	---

# СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ<sup>1</sup>

## ТЕМА 1. ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА КАК МАТЕРИАЛЬНАЯ ПРЕДПОСЫЛКА СУЩЕСТВОВАНИЯ СПЕЦИФИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ И ЕГО ПОНИМАНИЕ В ОТЕЧЕСТВЕННОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ ДОКТРИНЕ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ, А ТАКЖЕ В МЕЖДУНАРОДНЫХ АКТАХ

1. Понятие, история жилищной проблемы в России и за рубежом.
2. Право на жилище: основные концепции.
3. Право на жилище в российском законодательстве и судебной практике.
4. Право на жилище в международных актах и практике европейского суда по правам человека.

### *Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы*

1. Охарактеризуйте основные этапы и современное состояние жилищной проблемы, а также её связь с появлением правового регулирования жилищных отношений.
2. Сформулируйте основные отечественные позиции понимания категории «Право на жилище».

### *Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)*

1. «Право на достаточное жилище» в зарубежном законодательстве, доктрине и практике, а также в практике международных органов.
2. Охарактеризуйте статью 40 Конституции Российской Федерации. Может ли её текст считаться ясным и определённым? Какие варианты толкования даёт эта норма.
3. Ст. 40 Конституции РФ в практике Конституционного Суда РФ как норма прямого действия. Соотношение правовых позиций Конституционного Суда РФ (доктрина «взвешивания» различных интересов) с зарубежными подходами и практикой международных органов.

### *Примерные задания для практических занятий*

**Задание 1 (разбор конкретных ситуаций):** Кредитор обратился к судебному приставу-исполнителю с заявлением об обращении взыскания по задолженности на квартиру заёмщика. В ходе исполнительного производства выяснилось, что у должника в собственности других жилых помещений нет. Может ли быть обращено взыскание на квартиру, если речь идёт о пятикомнатной квартире в полностью благоустроенном доме, в котором гражданин проживает один. *Охарактеризуйте закономерности и основные тенденции развития правового регулирования данных отношений в сфере действия жилищного права, при наличии пробелов, используя принципы жилищного права предложите вариант их восполнения. Сконструируйте возможный вариант регулирования*

**Задание 2. (разбор конкретных ситуаций):** Может ли быть обращено взыскание на единственное жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности в следующих ситуациях:

---

<sup>1</sup> При подготовке использовались отдельные задания, содержащиеся в пособии: Алексеева О.Г., Жеранков Д.В., Малинова А.Г, Валеев М.В., Веретенникова С.В. Жилищное право: Практикум. Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия, 2009. 120 с.

- а) квартира находится в залоге у банка (кредитор - не этот банк);
- б) кредитор является залоговым, но в отношении должника введена процедура банкротства и кредитор "опоздал" в реестр;
- в) речь идёт об однокомнатной квартире, однако имеются сведения, что гражданин в этой квартире не проживает, а живёт в квартире матери.

*Охарактеризуйте для каждой из ситуаций соразмерность (балансирование) защищаемого блага и права на жилище. Определите надлежащий способ защиты жилищных прав.*

**Задание 3 (ситуационная задача):** При рассмотрении дела о банкротстве конкурсный управляющий и кредиторы настаивали на включении в конкурсную массу квартиры, принадлежащей гражданину должнику общей площадью 400 кв. метров. Должник возражал, указывая, что это его единственное жильё. Выяснилось, что данная квартира образована в результате объединения двух соседних квартир площадью 150 кв. метров и 250 кв. метров в одну в результате реконструкции. К моменту рассмотрения вопроса реконструкция завершена, и квартира включена в ЕГРН. Оцените заявленные требования. *Подлежит ли описываемое правоотношение квалификации в качестве жилищного. Охарактеризуйте соразмерность (балансирование) защищаемого блага и права на жилище. Определите надлежащий способ защиты жилищных прав.*

**Задание 4 (ситуационная задача):** Гражданин получил субсидию на строительство жилого дома. Условием безвозвратности данной субсидии была регистрация права собственности гражданина на жилой дом в течение двух лет со дня предоставления субсидии и последующее проживание гражданина в этом доме в сельской местности в течение не менее пяти лет. В соответствии с соглашением о предоставлении субсидии в случае невыполнения этих условий субсидия подлежала возврату. Гражданин после получения субсидии заключил со строительной компанией договор на возведение жилого дома. По условиям этого договора гражданин всю сумму субсидии перечислил строительной компании в качестве аванса. Однако обязательства строительной компании выполнены не были. Дом так и не был построен. Гражданин в одностороннем порядке отказался от договора строительного подряда и потребовал возврата аванса. Однако аванс не был возвращён. После взыскания суммы аванса в судебном порядке выяснилось, что у строительной компании нет ни денег, ни имущества. Таким образом, гражданин не смог выполнить условия субсидии и орган субъекта федерации, предоставивший субсидию, обратился в суд с иском о возврате субсидии. Разрешите дело. *Подлежит ли описываемое правоотношение квалификации в качестве жилищного. Охарактеризуйте соразмерность (балансирование) защищаемого блага и права на жилище. Определите надлежащий способ защиты жилищных прав. Подготовьте соответствующее разъяснение для гражданина*

**ТЕМА 2. ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЁННОСТИ ПРЕДМЕТА ЖИЛИЩНОГО ПРАВА, СООТНОШЕНИЯ МЕТОДОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ, ПРИРОДЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ПРИНЦИПЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ: ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЁННОСТИ, СООТНОШЕНИЯ С ПРИНЦИПАМИ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА, ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ**

1. Предмет жилищного права и проблемы его определённости. Содержание понятия «жилищные отношения» в доктрине и законе.
2. Методы регулирования жилищных отношений. Частно-правовое и публично-правовое в жилищном праве.
3. Общеправовые и конституционные принципы в жилищном праве.

4. Принципы гражданского права в жилищном праве.
5. Принципы жилищного права.
6. Правовое значение принципов жилищного права.

#### ***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Охарактеризуйте предмет жилищного права и его правовое значение. Соотнесите понятие «жилище» и «жилое помещение». Какое значение соотношение этих понятий имеет для определения предмета жилищного права?
2. Проанализируйте и сформулируйте основные взгляды на жилищное право (правовой институт (подотрасль) гражданского права, самостоятельная отрасль, комплексная отрасль), сформулируйте основные аргументы в пользу и против соответствующих позиций, сформулируйте собственное видение.
3. Сформулируйте и охарактеризуйте принципы правового регулирования жилищных отношений.

#### ***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. Должен ли учитываться принцип добросовестности при разрешении жилищных споров?
2. Охарактеризуйте принципы социальной справедливости, правовой определённости, поддержания доверия граждан к закону в практике Конституционного Суда РФ применительно к жилищным отношениям. Приведите конкретные примеры.
3. Определите практическое значение принципов правового регулирования жилищных отношений (конкретные направления применения принципов при разрешении конкретных жизненных ситуаций). Приведите примеры из судебной практики применения норм-принципов при разрешении жилищных споров с учётом сформулированных направлений использования принципов

#### ***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (работа в малых группах):** Распределившись по группам (4-5 человек) соотнесите ст. 40 Конституции РФ, практику Конституционного Суда РФ по жилищным спорам, содержание ст. 1 ГК РФ и ст. 1 ЖК РФ и попытайтесь сформулировать наиболее важные и значимые для жилищного права конституционные принципы (особенно принципы, которые не имеют прямого закрепления в законе), общеправовые, межотраслевые, гражданско-правовые и собственно жилищно-правовые принципы. Просьба ориентироваться именно на нормативные источники и судебную практику, а не на доктринальные перечни принципов в различных источниках. Необходимо уметь охарактеризовать конкретное значение каждого выявленного принципа и привести примеры его применения. По завершении данной работы производится сравнение полученных ответов, анализируются расхождения в полученных разными группами перечнях. *Приведите конкретные примеры использования принципов для восполнения пробелов нормативного регулирования в процессе правотворчества.*

**Задание 2 (дискуссия):** Подберите примеры применения принципов в судебной практике при разрешении конкретных жилищных споров, обоснуйте, что суд применил именно данный принцип, охарактеризуйте, в каких целях он был использован. Подготовьте обоснование своей позиции. *Охарактеризуйте возможность использования принципов для восполнения пробелов нормативного регулирования в процессе правотворчества. При выступлении других студентов оцените корректность приведённых примеров, подготовьте вопросы и контраргументы.*



**Задание 3 (ситуационная задача):** Перед вами поставлена задача подготовить проект изменений в ст. 1 Жилищного кодекса, в котором максимальным образом учесть международный опыт. *Определите возможность использования в процессе правотворчества в данной области общепризнанных принципов и норм международного права.*

**Задание 4 (ситуационная задача):** Перед Вами поставлена задача закрепить в Жилищном кодексе РФ основания и порядок выселения в административном порядке в качестве исключительной меры защиты. Проанализируйте такую возможность и сформулируйте предложения. *Используйте принципы жилищного права для восполнения пробелов нормативного регулирования в процессе правотворчества.*

**ТЕМА 3. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ, ИХ ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ И СВЯЗЬ С РЕГУЛИРОВАНИЕМ  
ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ПРОБЛЕМА ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-  
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

1. Понятие и классификация жилищных фондов.
2. Система объектов жилищных прав.
3. Признаки и виды жилых помещений.

***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Охарактеризуйте легальные классификации жилищных фондов и оцените их реальное правовое значение.
2. Что входит в систему объектов жилищно-правового регулирования?
3. Сформулируйте признаки жилого помещения, оцените ст. 15 ЖК РФ на предмет отражения всех признаков жилого помещения.
4. Какой признак жилого помещения для юриста является ключевым (квалифицирующим при отнесении отношений к жилищным)?

***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. Оцените значение такой характеристики жилого помещения как «пригодность для проживания». Попробуйте описать непригодность для проживания в категориях юридических фактов.
2. Охарактеризуйте виды жилых помещений, приведите примеры (графически изобразите) на каждый вид жилого помещения.
3. Каковы правовые последствия использования для проживания нежилых помещений?

***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (задание для проведения дискуссии):** Что такое жилище и жилое помещение? Соотнесите эти понятия. Соотнесите понятие жилого помещения в ГК РФ и в ЖК РФ, есть ли между ними отличия? Как, по Вашему мнению, должно выглядеть легальное определение жилого помещения и видов жилых помещений. *Отграничьте жилые помещения от жилищ, которые являются нежилыми помещениями.*

**Задание 2 (ситуационная задача):** Гражданин Иванов на земельном участке, предоставленном ему на праве собственности для строительства бизнес-центра, возвел трехэтажный дом, полностью пригодный для постоянного проживания. В указанном доме имеются отдельные помещения, состоящие из нескольких комнат, ванной, кухни. Иванов дал объявление о продаже квартир во вновь возведенном доме по очень низким ценам.

Несколько граждан отозвались на это объявление и приобрели у Иванова квартиры по договорам купли-продажи. Оцените ситуацию. На какие объекты и какие права приобрели покупатели с точки зрения жилищного права? Вариант: Он продавал помещения как апартаменты. *Применительно к данной ситуации разграничьте признаки жилых помещений и требования к жилым помещениям. Всегда ли помещения, соответствующие всем требованиям, предъявляемым к жилым, являются жилыми? На данном примере отграничьте жилые помещения от нежилых.*

**Задание 3 (ситуационная задача):** В состав наследства, оставшегося после смерти гражданина Беломестного, вошел двухэтажный жилой дом, принадлежавший наследодателю. На дом претендуют двое наследников: дочь Беломестного Антонова и внук Беломестного Андреев, наследующий по праву представления. Между наследниками возник спор по поводу порядка раздела указанного дома: Антонова хочет, чтобы весь дом был передан ей с выплатой Андрееву соразмерной компенсации, а Андреев хочет разделить указанный дом в соответствии со сложившимся при жизни Беломестного порядком проживания в нем (в жилых комнатах на первом этаже проживает Антонова с семьей, в жилых комнатах на втором этаже – Андреев, кухня, столовая, ванная и уборная на первом этаже – в общем пользовании). В суде юрист Антоновой заявил, что данный жилой дом является неделимой вещью, поэтому он может быть только передан полностью одному из наследников; поскольку Антонова подтвердила свою готовность компенсировать Андрееву стоимость причитающейся ему части дома, а Андреев такой возможности не имеет, то дом должен быть передан именно Антоновой. Андреев возражал, что спорный дом является делимым имуществом. *Оцените доводы сторон; является ли жилой дом делимым имуществом, какое решение, по вашему мнению, должен принять суд? Соотнесите вопрос о делимости жилого помещения с вопросом о признаках и требованиях к жилым помещениям.*

**Задание 4 (задание для работы в малых группах):** Студенты делятся на малые группы (4-5 человек) и коллективно готовят ответ на задание: Что такое коммунальная квартира с точки зрения гражданского права? Является ли коммунальная квартира жилым помещением? Итогом должно стать определение коммунальной квартиры, отражающее, является ли коммунальная квартира жилым помещением или чем-то ещё. По завершении работы сопоставляются полученные определения, при возникновении различий, проводится их анализ и в ходе обсуждения формулируется верное определение. *Отвечает ли коммунальная квартира в целом признакам жилых помещений?*

**Задание 5 (анализ конкретной ситуации):** В коммунальной квартире 4 комнаты, все комнаты принадлежат на праве собственности разным гражданам. Собственник самой большой по площади комнаты Быстрый обратился в Росреестр с заявлением о регистрации его права собственности на всю коммунальную квартиру, мотивировав заявление тем, что такой объект предусмотрен ст. 16 Жилищного кодекса, а право на квартиру ни за кем не зарегистрировано. Росреестр отказал в регистрации, указав, что на данный объект может быть зарегистрировано только право долевой собственности всех жильцов, имеющих право собственности на комнаты в коммунальной квартире. Быстрый обратился в суд с заявлением об оспаривании решения Росреестра. Суд привлек к участию в деле собственников других комнат и Товарищество собственников жилья. Собственники в отзывах указали, что согласны с решением Росреестра и готовы зарегистрировать право общей долевой собственности на коммунальную квартиру. Товарищество собственников жилья указало, что согласно с решением, но не согласно с его мотивировкой, поскольку коммунальная квартира является общим имуществом многоквартирного дома и право собственности на нее может

быть зарегистрировано только за ТСЖ. Каков правовой режим коммунальной квартиры. Оцените аргументы сторон. Какое решение должен принять суд и с каким обоснованием? Охарактеризуйте признаки упоминаемых в задании жилых помещений, определите вид этих жилых помещений.

**ТЕМА 4. ПРОБЛЕМЫ ПРЕДЕЛОВ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. СПЕЦИФИКА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ. ПРОБЛЕМА ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

1. Пределы и ограничения права собственности на жилые помещения.
2. Владение и пользование жилыми помещениями.
3. Формы распоряжения жилыми помещениями.
4. Основания возникновения права собственности на жилые помещения.
5. Бремя содержания жилых помещений.

**Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы**

1. Охарактеризуйте особенности содержания права собственности на жилое помещение.
2. Общие и специальные пределы реализации права собственности на жилые помещения, их обоснованность и практическая применимость.
3. Особенности реализации правомочия распоряжения жилым помещением.

**Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)**

1. Приватизация жилых помещений: понятие, принципы, последствия.
2. Охарактеризуйте правоотношения, которые могут возникать в связи с бесплатной приватизацией жилых помещений.
3. Охарактеризуйте содержание обязанностей, связанных с обладанием жилым помещением.
4. Проблемы, связанные с организацией капитальных ремонтов многоквартирных домов

**Примерные задания для практических занятий**

**Задание 1 (ситуационная задача):** Гражданин по договору долевого участия в строительстве приобрел квартиру. Право собственности гражданина было зарегистрировано 01 февраля 2019 года. Однако принимать квартиру, вселяться в неё и подписывать акт приёма-передачи после регистрации перехода права гражданин отказался в связи с наличием у помещения существенных недостатков. Застройщик обратился в суд с требованием об обязанности принять помещение и подписать акт. Суд в удовлетворении иска отказал, согласившись с доводами о существенности недостатков. Только 01 декабря 2019 года был подписан акт. 01 января 2020 года гражданин получил иск о взыскании задолженности за коммунальные услуги за период с 01 февраля по ноябрь 2019 года. *Проанализируйте ситуацию. Разграничьте вещные и обязательственные права в данной ситуации.*

**Задание 2 (разбор конкретной ситуации):** В квартире зарегистрированы собственник и его совершеннолетний ребёнок. Образовалась задолженность за коммунальные услуги за год. Управляющая организация обратилась в суд с иском к собственнику. Собственник против иска возражал и предъявил соглашение с членом семьи, согласно которому расходы по оплате коммунальных услуг в полном объёме несёт член семьи. *Разъясните сторонам порядок и правовой результат рассмотрения данного иска. Разграничьте вещные и*

*обязательственные эффекты данного соглашения. Проведите квалификацию указанных отношений. Определите объём правомочий каждого из упомянутых субъектов.*

**Задание 3 (разбор конкретной ситуации):** Управляющая организация открыла специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. В договоре с банком было указано на возможность списания со счёта долгов, связанных с данным многоквартирным домом. В банк был предъявлен исполнительный лист, в котором было указано на необходимость взыскание задолженности за поставку воды в отношении данного многоквартирного дома. Банк списал средства со специального счёта. Через некоторое время в многоквартирном доме было создано ТСЖ, которое обратилось с иском об оспаривании данного списания. Какие обстоятельства для разрешения спора должен выяснить суд, каким может быть исход данного спора? *Соотнесите вопросы, поднимаемые в данной ситуации с проблематикой содержания правоотношения собственности.,*

**Задание 4 (разбор конкретной ситуации):** Собственник жилого помещения систематически разрушает жилое помещение и нарушает права соседей. Сосед обратился в орган местного самоуправления с требованием принять меры по выселению. В ответе орган ответил, что не намерен этим заниматься. После этого сосед обратился в суд с иском о выселении собственника жилого помещения без предоставления жилого помещения. *Оцените использованный способ защиты, квалифицируйте отношения между собственником и соседом, определите для данной ситуации надлежащий способ защиты прав соседа.*

**ТЕМА 5. ПРОБЛЕМЫ ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ХАРАКТЕРИСТИКА ОТДЕЛЬНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ПРОБЛЕМЫ СООТНОШЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Перечень ограниченных вещных прав на жилые помещения. Проблемы квалификации отдельных прав в качестве вещных.
2. Права разного рода нанимателей и членов семьи в жилищном праве.
3. Права, основанные на завещательном отказе и договоре ренты.

***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Охарактеризуйте понятие вещного права в субъективном смысле и признаки, которые должны быть присущи вещному праву.
2. Перечислите и охарактеризуйте виды прав на жилые помещения, которые законодатель относит к вещным.
3. Охарактеризуйте основания приобретения статуса члена семьи собственника жилого помещения.
4. Охарактеризуйте статус члена семьи собственника жилого помещения, соотнесите со статусом собственника и третьих лиц.

***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. Охарактеризуйте основания возникновения статуса и статус бывшего члена семьи собственника.
2. Охарактеризуйте основания возникновения статуса и статус члена семьи собственника приватизированного жилого помещения.
3. Проанализируйте вопрос об определённости содержания права пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением.

### ***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (анализ конкретной ситуации):** При расторжении брака Малинкиных суд определил место проживания их 13-летнего сына с матерью. До расторжения брака семья Малинкиных проживала в 4-хкомнатной квартире, принадлежащей отцу на праве собственности и приобретенной им до брака. После расторжения брака Малинкин-старший обратился с иском о выселении из его квартиры бывшей супруги и ребенка, на том основании, что они перестали быть членами его семьи. Решите дело. *Разграничьте в данной ситуации обладателей вещных и обязательственных прав.*

**Задание 2 (ситуационная задача):** Иванов являлся собственником трехкомнатной квартиры (общая площадь 62 кв.м.), расположенной в многоквартирном доме. Данное жилое помещение являлось его личной добрачной собственностью, полученной по наследству от отца. Иванов вступил в брак с гражданкой Пахомовой, у которой на иждивении находился несовершеннолетний сын от первого брака. Пахомова и ее сын были вселены в квартиру, принадлежащую на праве собственности Иванову. Впоследствии в квартиру Иванова была также вселена ее престарелая мать, которая тяжело болела и в связи с возрастом и состоянием здоровья не могла проживать одна, так как нуждалась в постоянном уходе. Иванов, который был зарегистрирован в качестве субъекта предпринимательской деятельности в данном жилом помещении осуществлял дизайнерские работы и работы, связанные с изготовлением одежды по его индивидуальным проектам. Производство Иванова расширялось, одежда, изготовленная по его проектам, стала пользоваться спросом на рынке товаров. В этой связи у Иванова возникла потребность в расширении его производства. Его жена Пахомова не работала, занималась домашним хозяйством, осуществляла уход за своей матерью. Его жене Пахомовой, ее матери стало мешать те работы, которые постоянно осуществлял Иванов в данной квартире. Между супругами стали постоянно возникать скандалы и ссоры. Иванов, который намеревался расторгнуть брак с женой, предложил ей и ее сыну переселиться в двухкомнатную квартиру, которая была приобретена им в период состояния в браке. В связи с тем, что квартира, в которой в настоящее время проживает их семья, расположена на первом этаже, Иванов имеет намерение произвести ее переоборудование, сделать отдельный вход и перевести в нежилое помещение. Его жена Пахомова была категорически против переезда. Она заявила, что состояние здоровья ее матери позволяет ей передвигаться только в инвалидной коляске, поэтому проживая на первом этаже мать, возможно вывозить на прогулки, что будет затруднительно, проживая в другой квартире. Иванов обратился к юристу для получения консультации с целью разрешения возникшего спора. Дополнительно Иванов пояснил, что сын Пахомовой им усыновлен не был, до вступления с ним в брак Пахомова проживала вместе со своей матерью и сыном в деревне в жилом доме, который принадлежал им на праве собственности. Данный дом и сейчас принадлежит им на праве собственности, в нем его жена, ее сын и ее мать и проводят летнее время. Кроме того, давая разрешение на вселение матери своей жены в свою квартиру, Иванов не имел намерения вселять ее как члена своей семьи, а просто временно в связи с состоянием ее здоровья разрешил теще пользоваться жилым помещением без взимания платы за это. *Дайте правовой анализ данной ситуации. Как следует разрешить возникший между Ивановым и Пахомовой спор? Разграничьте обладателей вещных и обязательственных прав в данной ситуации.*

**Задание 3 (ситуационная задача):** Гражданин Невезучий приобрёл квартиру у гражданина Нечистоплотного, полностью оплатил её стоимость. Росреестр зарегистрировал переход права собственности. Через некоторое время младший брат гражданина Нечистоплотного предъявил Невезучему иск о вселении в квартиру, ссылаясь на то, что он проживал в квартире в момент приватизации и подписал отказ от участия в приватизации, из квартиры никогда не выписывался, вернулся из длительной командировки. Невезучий предоставил суду документы, из которых следовало, что на момент продажи в квартире никто зарегистрирован не был. Орган внутренних дел предоставил суду сведения о регистрации, однако установить из этих сведений, когда и на каком основании младший брат Нечистоплотного снялся с регистрационного учёта, не представляется возможным. Невезучий иск не признал. *Как решить дело? Определите надлежащий способ защиты прав Невезучего.*

**Задание 4 (ситуационная задача):** Подготовьте проект изменений в ЖК РФ, подробно регулирующий содержание права пользования жилым помещением на основании договора аренды и завещательного отказа. *Данный законопроект на основе принципов жилищного права должен устранять существующие пробелы в правовом регулировании.*

## **ТЕМА 6. ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЁННОСТИ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

### **ХАРАКТЕРИСТИКА КАЖДОГО ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Состав общего имущества многоквартирного дома: общие проблемы.
2. Режим земельного участка под многоквартирным домом.
3. Режим различных помещений в многоквартирном доме.
4. Режим несущих конструкций и оборудования в многоквартирном доме.
5. Момент возникновения общего имущества и его правовое значение.

#### ***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Охарактеризуйте правовую природу общего имущества многоквартирного дома.
2. Определите момент возникновения общего имущества и момент, на который судебная практика определяет его состав для различных ситуаций.
3. Охарактеризуйте земельный участок как элемент общего имущества. Является ли земельный участок обязательным элементом общего имущества? Какими правами могут обладать собственники помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором находится многоквартирный дом.

#### ***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. Охарактеризуйте виды помещений, которые входят в состав общего имущества. Сформулируйте обстоятельства, необходимые для разрешения спора о режиме общего имущества.
2. Конструктивные элементы здания и оборудование как части общего имущества многоквартирного дома, критерии отграничения от оборудования, находящегося в единоличной собственности.

#### ***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (разбор конкретных ситуаций):** Многоквартирный дом возведён в 1995 году в результате реализации проекта комплексной застройки. В 2007-м году определён способ управления данным домом: ТСЖ. В 2021 году собственники решили возвести ограждение вокруг многоквартирного дома и часть земли за ограждением использовать для оказания услуг платной парковке, а также возвести небольшое одноэтажное здание для размещения руководства ТСЖ. При попытке получить согласования указанных действий в муниципалитете ТСЖ получило отказ с указанием, что земельный участок, на котором находится многоквартирный дом, находится в муниципальной собственности, которое зарегистрировано в установленном порядке. На этом земельном участке размещены ещё два многоквартирных дома, здание муниципального детского сада и бизнес-центр. ТСЖ обратилось в суд с иском о признании недействительным зарегистрированного права собственности муниципалитета. Как решить дело? Вариант. К многоквартирному дому вплотную примыкает строение, которое находится в муниципальной собственности. *Оцените, входит ли в правовой статус ТСЖ предъявление таких требований? Определите принадлежность указанного в задании имущества к общему имуществу многоквартирного дома.*

**Задание 2 (разбор конкретных ситуаций):** Здание общежития было возведено в 1935-м году, в 1957 году было принято постановление о прекращении использования здания в качестве общежития. Первая комната в данном здании была приватизирована в 1998-м году. В 2016-м году по результатам конкурса, проведённого муниципальным образованием, была выбрана управляющая организация для управления общим имуществом данного здания. Управляющая организация в ходе осмотра дома выявила закрытый на замок подвал. Выяснилось, что право собственности на подвал как на нежилое помещение зарегистрировано за муниципальным образованием. В подвале имеются трубы, которые предназначены для обслуживания всех помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация обратилась с иском о признании права общей собственности на данный подвал. Как решить дело? *Оцените, входит ли в правовой статус Управляющей организации предъявление таких требований? Определите принадлежность указанного в задании имущества к общему имуществу многоквартирного дома.*

**Задание 3 (дискуссия):** Представьте развёрнутый ответ на вопрос, что представляет собой многоквартирный дом, в котором квартиры принадлежат разным собственникам, с точки зрения учения об объектах гражданских прав и о видах недвижимости. При подготовке проанализируйте различные точки зрения и сформулируйте свою, будьте готовы ее аргументировать. *Сформулируйте критерии отграничения жилых помещений в многоквартирном доме от нежилых и критерии определения принадлежности имущества к общему имуществу многоквартирного дома.*

**Задание 4 (работа в малых группах):** Работая в малых группах по 4-5 человек подготовьте модельное описание многоквартирного дома, в состав общего имущества которого входит земельный участок, в состав общего имущества которого не входит земельный участок. *Охарактеризуйте содержание права общей долевой собственности на общее имущество для каждого из вариантов.*

**ТЕМА 7. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:  
ОСОБЕННОСТИ ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.**

**ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ. ХАРАКТЕРИСТИКА ОТДЕЛЬНЫХ СПОСОБОВ  
УПРАВЛЕНИЯ**

1. Правовой режим общего имущества. Общая характеристика.
2. Особенности владения и пользования общим имуществом.
3. Способы распоряжения общим имуществом.
4. Определение способа управления общим имуществом.
5. Управление управляющей организацией.
6. Непосредственное управление.
7. Управление товариществом собственников жилья.
8. Управление управляющей организацией.

#### ***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Сравните общий режим долевой собственности и режим общего имущества многоквартирного дома.
2. Какое правовое значение имеет размер доли в праве собственности на общее имущество?
3. Каковы особенности владения и пользования общим имуществом?
4. Каков порядок распоряжения общим имуществом? Какие сделки и в каком порядке могут совершаться в отношении отдельных элементов общего имущества?

#### ***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. В каких случаях с учётом законодательства и складывающейся судебной практики распоряжение требует единогласного решения всех собственников, а в каких действует принцип большинства?
2. Определите правовую природу решений собственников и решений общего собрания собственников многоквартирного дома, охарактеризуйте порядок и основания оспаривания таких решений.
3. Проблема управления общим имуществом: экономическая и юридическая характеристика. Возможные варианты решения с учётом российской и мировой практики.
4. Степень свободы собственников в выборе способа управления. Последствия бездействия собственников по определению способа управления.
5. Система способов управления, возможность сочетания различных способов управления. Степень ответственности лиц, осуществляющих управление, разграничение с ответственностью, которую несут собственники помещений.
6. Непосредственное управление: правовое регулирование, пределы использования.
7. Управление управляющей организацией, договор управления многоквартирным домом: характеристика конструкции. Требования к управляющим организациям.
8. Управление товариществом собственников жилья. Характеристика ТСЖ как юридического лица и как способа управления. Разграничение компетенции общего собрания многоквартирного дома и общего собрания ТСЖ.
9. Управление потребительским кооперативом: общая характеристика, основные отличия от управления ТСЖ.

#### ***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (разбор конкретной ситуации):** Предприниматель приобрёл квартиру на первом этаже многоквартирного дома в 2017-м году и в установленном порядке перевёл её в разряд нежилых помещений для использования в качестве продовольственного магазина. Для обеспечения доступа в квартиру он возвёл крыльцо. В 2020-м году собственник одной из квартир обратился в суд с иском об обязанности предпринимателя снести крыльцо, указывая,



что предприниматель не получил его согласия на возведение данного крыльца. Как решить дело? *Оцените порядок реализации права общей собственности на общее имущество применительно к данной ситуации. Определите принадлежность указанного в задаче имущества к общему имуществу многоквартирного дома.*

**Задание 2 (ситуационная задача):** Собственники двух квартир в многоквартирном доме, находящихся на одной лестничной площадке, возвели отсекающую перегородку и использовали на протяжении более десяти лет часть лестничной площадки для собственных нужд (размещение колясок, велосипедов и т.п.). Управляющая организация обратилась в суд с иском о сносе данной перегородки. В суде собственники представили протокол заочного решения общего собрания многоквартирного дома, принятого уже после подачи иска, из которого следовало, что 3/4 от общего числа голосов не возражают против возведения такой перегородки, а остальные не приняли участия в собрании. Доказательств уведомления собственников всех помещений ответчики предоставить не смогли. *Оцените порядок реализации права общей собственности на общее имущество применительно к данной ситуации. Определите принадлежность указанного в задаче имущества к общему имуществу многоквартирного дома. Соотнесите предъявленное требование со статусом управляющей организации.*

**Задание 3 (ситуационная задача):** Многоквартирный дом был возведён в 1985 году и находился в ведении государственного учреждения. В 2000 году в данном доме была приватизирована первая квартира. В последствии все квартиры в данном доме были приватизированы. В 2020 году из-за непроведения своевременного ремонта произошло возгорание, при тушении пожара имуществу ряда граждан был причинён ущерб. Служба пожарного надзора и граждане обратились в суд с исками к учреждению о возмещении вреда, причинённого ненадлежащим содержанием проводки и несвоевременным проведением капитального ремонта. *Как может быть решено дело в зависимости от различных обстоятельств? Оцените порядок реализации права общей собственности на общее имущество применительно к данной ситуации. Определите принадлежность указанного в задаче имущества к общему имуществу многоквартирного дома.*

**Задание 4 (работа в малых группах):** Работая в малых группах (по 4-5 человек) оцените все способы управления многоквартирным домом, предусмотренные жилищным законодательством (каждая группа подробно характеризует один способ управления). Обоснуйте достоинства и недостатки данного способа управления по сравнению с остальными. *Определите для каких ситуаций какой способ управления является наиболее подходящим.*

**ТЕМА 8. ПРОБЛЕМЫ ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ХАРАКТЕРИСТИКА ОТНОШЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО (ЭКВИВАЛЕНТНОГО), СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, А ТАКЖЕ ПРОБЛЕМЫ ПРЕДПОСЫЛОК ВОЗНИКНОВЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

1. Понятие, квалифицирующие признаки, существенные условия договоров найма жилых помещений. Основные права и обязанности сторон.
2. Виды договоров найма.
3. Договор коммерческого найма жилого помещения.
4. Договор социального найма жилого помещения и договор найма жилого помещения фонда социального использования.

## 5. Специализированные жилые помещения.

### ***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Охарактеризуйте конструкцию договора найма жилого помещения в современном российском гражданском праве: квалифицирующие признаки (отграничение от схожих конструкций), характеристика с точки зрения известных классификаций договоров, существенные условия, форма, вопросы государственной регистрации, общие проблемы содержания.
2. Деление договоров найма на виды, квалифицирующие признаки, ключевые особенности каждого вида.
3. Договор и правоотношение коммерческого (эквивалентного) найма: проблемы правового регулирования, содержания. Основные отличия от других видов найма. Проблема дифференциации подходов к регулированию и правоприменению внутри данного договорного типа в зависимости от характера деятельности по предоставлению помещений в наём. Проблема отграничения от возмездного оказания гостиничных услуг и подобных договоров.
4. Предпосылки возникновения правоотношений социального найма жилого помещения: юридический состав, лежащий в основании правоотношения социального найма, проблемы построения, характеристика элементов состава. Договор социального найма как юридический факт: форма, существенные условия, квалифицирующие признаки, вопросы трансформации иных жилищных правоотношений в правоотношения социального найма, в том числе с учётом действия закона во времени

### ***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. Правоотношение социального найма: отличия от правоотношения коммерческого (эквивалентного найма), характеристика права пользования нанимателя, оснований возникновения и содержания прав членов семьи, ответственности за нарушение договорных обязанностей, прекращение договора социального найма, виды выселений из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма.
2. Основания возникновения и правоотношения найма специализированных жилых помещений. Дифференциация правового регулирования в зависимости от видов специализированных жилых помещений. Проблемы юридической техники жилищного законодательства при определении прав членов семьи нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений.
3. Характеристика ответственности за нарушение обязательств и оснований изменения и прекращения договоров найма специализированных жилых помещений, в том числе с учётом вопросов действия закона во времени.

### ***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (задание для дискуссии, совмещённое с ситуационной задачей):** Оцените соответствие ст. 40 Конституции РФ ст. 49 ЖК РФ в части определения малоимущности. Как определяется малоимущность в городе Екатеринбурге? У гражданина отсутствует постоянный доход, недвижимость и какое-либо имущество кроме пятнадцати миллионов долларов на счёте в банке. Является ли он малоимущим с точки зрения жилищного права? Подлежит ли он обеспечению жилым помещением, если он проживает в служебной двухкомнатной квартире площадью 70 кв. м. *Сконструируйте правовую норму, направленную на лучшее урегулирование указанных в задании отношений.*

**Задание 2 (анализ конкретной ситуации):** Квартира, в которой проживает гражданин признана в установленном порядке непригодной для проживания и не подлежащей капитальному ремонту. Гражданин обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Ему отказали, указав, что он может при наличии соответствующих обстоятельств встать на учёт нуждающихся и получить квартиру в порядке очереди граждан, жильё которых признано непригодным для проживания. Оцените правомерность такого ответа. Опишите гражданину порядок действий для защиты его прав и законных интересов. *Определите надлежащий способ защиты гражданских прав. Охарактеризуйте особенности оформления отношений социального найма в данной ситуации.*

**Задание 3 (анализ конкретных ситуаций):** Евстигнеева обратилась в суд с иском к администрации г. Екатеринбурга с требованием обязать предоставить жилое помещение по договору социального найма во внеочередном порядке. В иске указала, что является лицом из числа детей сирот и имеет право на внеочередное предоставление жилого помещения. Администрация просила отказать в иске, на том основании, что Евстигнеева проживает в квартире, принадлежащей бабушке на праве собственности. Как правильно решить спор?

Вариант 1. Евстигнеева проживает в квартире тёти.

Вариант 2. Евстигнеева проживает в квартире бабушки, предоставленной бабушке по договору социального найма.

Вариант 3. Евстигнеева проживает в квартире бабушки, принадлежащей бабушке на праве собственности. Право собственности возникло в результате приватизации. На момент приватизации Евстигнеева проживала в этой квартире вместе с бабушкой.

*Квалифицируйте жилищные правоотношения в каждом из вариантов, определите надлежащий способ защиты жилищных прав. Охарактеризуйте особенности оформления отношений социального найма в данных ситуациях.*

**Задание 4 (анализ конкретной ситуации):** В 2018-м году государственное учреждение возвело здание, которое планировало использовать как общежитие. На здание зарегистрировано право собственности субъекта Российской Федерации и право оперативного управления. Учреждение обратилось к органу, выполняющему функции учредителя с просьбой присвоить зданию статус общежития. Учредитель ответил, что у зданий не бывает статуса, что не наделён соответствующими полномочиями и что приложенное учреждением заключение экспертной организации о соответствии здания требованиям, предъявляемым к общежитиям, не имеет юридической силы. Оцените доводы учредителя. Есть ли основания для оспаривания данного отказа? *Каким требованиям должны соответствовать специализированные помещения? Как определить вид специализированных помещений?*

**Задание 5 (анализ конкретной ситуации):** Гражданину Лисичкину было предоставлено жилое помещение в общежитии на период трудовых отношений. Трудовые отношения прекратились в 2010-м году. В 2020-м году наймодатель обратился с иском о выселении. Подлежит ли иск удовлетворению? *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений в такой ситуации?*

**Задание 6 (ситуационная задача):** В 2016-м году Гражданину Расторопному была предоставлена квартира по договору найма служебного жилья на период трудовых отношений. Трудовые отношения прекратились и наймодатель обратился в суд с иском о выселении. В суде Расторопный заявил, что квартира не была отнесена в установленном

порядке к служебному жилью. Доказательств такого отнесения наймодатель предоставить не смог. Как решить дело? Вариант. Выяснилось, что квартира отнесена к фонду социального использования. *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений или социального найма в такой ситуации?*

**Задание 7 (ситуационная задача):** Между государственным учреждением и гражданкой Ивановой 6 мая 2000 года был заключен договор найма комнаты в общежитии на срок трудовых отношений. Трудовые отношения прекратились в 2011 году. Иванова отказалась освободить жилое помещение, указав, что стаж ее работы составляет более 10 лет. Учреждение обратилось с иском о выселении. В ходе рассмотрения дела суд выяснил, что на момент предоставления Ивановой данное помещение было отнесено к ведомственному фонду и не имело статуса общежития. Решите дело. *Квалифицируйте указанные в задании жилищные отношения.*

**Задание 8 (ситуационная задача):** Гражданка Тинова работала уборщицей в общежитии государственного учреждения с 1993 года. В связи с трудовыми отношениями на время работы ей была предоставлена комната в общежитии. Оформлено предоставление комнаты было направлением на поселение. Договор найма комнаты в общежитии был заключен только в апреле 2005 года после вступления в силу Жилищного кодекса РФ. В 2006 году Тинова уволилась из учреждения в связи с сокращением и перешла на работу в клининговую организацию, обслуживающую, в том числе, указанное учреждение. Учреждение обратилось к Тиновой с иском о выселении без предоставления другого жилого помещения. Тинова заявила в суде, что может быть выселена из жилого помещения только с предоставлением другого жилого помещения, поскольку проработала в учреждении больше 10 лет. Представитель учреждения возразил, что в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ такого основания для «невиселения» нет. Какие нормы подлежат применению к данной ситуации? Какое решение должен принять суд? *Квалифицируйте указанные в задании жилищные отношения. Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений в такой ситуации?*

**Задание 9 (разбор конкретной ситуации):** Гражданке Зориной предоставлено в пользование две комнаты в общежитии. Зорина в стене между этими комнатами проделала отверстие и установила дверь. Владелец общежития обратился в суд с иском об обязанности Зориной вернуть помещение в первоначальное состояние. Зорина подала встречный иск о сохранении помещения в перепланированном виде, приложив заключение независимой экспертизы и органов строительного контроля о соответствии проведенной перепланировки всем требованиям. Решите дело. *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений в такой ситуации?*

**Задание 10 (анализ конкретной ситуации):** При расторжении брака Малинкиных суд определил место проживания их 13-летнего сына с матерью. До расторжения брака семья Малинкиных проживала в 4-комнатной квартире, предоставленной отцу в качестве служебного жилья. После расторжения брака Малинкин-старший обратился с иском о выселении из его квартиры бывшей супруги и ребенка, на том основании, что они перестали быть членами его семьи. Решите дело. Вариант. Речь идёт о помещении в общежитии. *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений с членами семьи нанимателя в такой ситуации?*

**Задание 11 (разбор конкретных ситуаций):** В квартире зарегистрированы наниматель жилого помещения по договору социального найма и его совершеннолетний ребёнок.

Образовалась задолженность за коммунальные услуги за год. Управляющая организация обратилась в суд с иском к нанимателю. Наниматель против иска возражал и предъявил соглашение с членом семьи, согласно которому расходы по оплате коммунальных услуг в полном объеме несёт член семьи. Решите дело. Вариант 1. Речь о жилом помещении, предоставленном по договору найма специализированного жилого помещения. *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений или социального найма в такой ситуации?*

**Задание 12 (ситуационная задача):** В комнате в общежитии проживает семья Сосновых: наниматель, его супруга и две несовершеннолетние дочери (13 и 15 лет). Наниматель вселил в комнату своего 17-летнего сына от первого брака (у сына сложились конфликтные отношения с отчимом). Ранее Соснов-младший проживал с матерью и отчимом в трехкомнатной квартире, принадлежащей им на праве общей долевой собственности (по одной третьей доли в праве у каждого). Супруга и дочери Соснова категорически возражали против такого вселения и обратились в суд с иском о выселении Соснова-младшего в трехкомнатную квартиру, в которой он проживал ранее. Решите спор. *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений с членами семьи нанимателя в такой ситуации?*

**Задание 13 (ситуационная задача):** Гражданке Иртеневой предоставлено койко-место в женском общежитии. В комнате с ней проживает ещё три девушки. Через некоторое время после вселения Иртеньева обратилась с иском о вселении своего супруга и несовершеннолетних сына и дочери. После получения отказа Иртеньева обратилась в суд с иском о вселении. Разрешите дело. *Каковы особенности оформления правоотношений найма специализированных жилых помещений с членами семьи нанимателя в такой ситуации?*

**Задание 14 (ситуационная задача):** Викулова обратилась с заявлением к наймодателю о том чтобы плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги ее бывшему мужу начислялась отдельно. Викулова пояснила, что она сама, ее бывший муж, брак с которым расторгнут в установленном порядке, и их несовершеннолетняя дочь проживают в двухкомнатной квартире муниципального жилищного фонда. Нанимателем является Викулова. После расторжения брака между ней и ее бывшим мужем было заключено соглашение о том, что он и дочь будут проживать в комнате площадью 18, кв.м., а ее бывший муж в изолированной комнате 10 кв.м. Бывший муж сильно пьет, не платит алименты на их дочь, именно поэтому Викулова вынуждена полностью вносить квартирную плату. Она пояснила, что хотела потребовать, чтобы с ее мужем был заключен отдельный договор найма жилого помещения, однако на работе юрист сказал ей, что действующим жилищным законодательством в настоящее время раздел жилого помещения не предусмотрен. В требованиях Викуловой было отказано на том основании, что пока они проживают с бывшим мужем в одной квартире, то они оба должны нести солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, квартирная плата начисляется на семью. Если у Викуловой с бывшим мужем конфликтные отношения, то следует просто разменять квартиру. Викулова обратилась за консультацией к юристу по данному вопросу. Дайте ответ Викуловой о том, как ей следует поступить в данной ситуации. *Каковы особенности оформления правоотношений социального найма в такой ситуации?*

**Задание 15 (разбор конкретных ситуаций):** Королева проживает вместе с мужем и тремя несовершеннолетними детьми в трехкомнатной квартире по договору социального найма. Долг за пользование жилым помещением и коммунальные услуги составляет 60 тыс. рублей в связи с тем, что Королева периодически не вносит соответствующие платежи. Наймодатель предъявил требование в суд о выселении семьи Королевых из занимаемого ими жилого помещения в связи с тем, что они не исполняют своих обязанностей по внесению квартирной платы. Наймодатель предлагает Королевым переселиться в две комнаты, расположенных в общежитии, которое находится на балансе органов местного самоуправления. При рассмотрении спора в суде Королева просила суд учесть то обстоятельство, что ее муж является инвалидом первой группы, не работает, кроме пенсии не имеет других доходов. Дети несовершеннолетние, сама Королева работает дворником, ее заработная плата составляет 3 тыс. рублей в месяц. Кроме этого, Королева пояснила, что задолженность не носит систематического характера и представила квитанции по оплате за предыдущий год (январь, февраль - не оплачены, март - плата внесена, апрель, май не оплачены, июнь, июль - плата внесена, август - не оплачен, сентябрь, октябрь - плата внесена, ноябрь - не оплачен, декабрь - плата внесена). Решите спор по существу. Вариант. Королева вносит ежемесячно по одному рублю, объясняет ненадлежащее исполнение обязанностей тем, что ей необходимо выплачивать кредит на машину. *Каковы особенности оформления правоотношений социального найма в такой ситуации?*

#### **ТЕМА 9. ПРОБЛЕМЫ «КОРПОРАТИВНЫХ» СПОСОБОВ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ В ЖИЛИЩЕ. ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

1. Общая характеристика жилищных кооперативов.
2. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.
3. Жилищно-накопительные кооперативы.
4. Право проживания, основанное на членстве в кооперативе.
5. Приобретение права собственности на жилое помещение, предоставленное жилищным кооперативом.
6. Жилищный кооператив как способ управления многоквартирным домом.

#### ***Вопросы для самоконтроля студентам при изучении темы***

1. Характеристика жилищного кооператива как юридического лица.
2. Содержание корпоративных прав участников кооператива.
3. Право пользования жилым помещением, основанное на членстве в кооперативе.
4. Сопоставьте с экономической и юридической точки зрения участие в долевом строительстве и членство в жилищном кооперативе

#### ***Задания для самостоятельной работы студента по теме (в рамках, отведенных на тему, часов самостоятельной работы)***

1. Соотнесите право пользования члена кооператива и право собственности на жилое помещение, возникающее как результат участия в кооперативе.
2. Участие в кооперативе как способ решения жилищной проблемы. Основания и порядок исключения из жилищного кооператива.
3. Проблемы, связанные с переходом прав участия в жилищных кооперативах.

#### ***Примерные задания для практических занятий***

**Задание 1 (разбор конкретной ситуации):** Инюшев, проживавший в городе Магнитогорске, обратился с заявлением о принятии его в члены жилищного кооператива "Тихий Берег",

который был организован в городе Екатеринбурге. На общем собрании членов кооператива ему было отказано в принятии его в члены кооператива в связи с тем, что членами кооператива могут быть только граждане, которые постоянно проживают в том населенном пункте, где образован жилищный кооператив. Инюшев пояснил, что он достаточно часто по своей деятельности бывает в Екатеринбурге, где проживают его деловые партнеры, иногда дела заставляют его задерживаться в городе на достаточно длительный срок. Именно поэтому ему необходима квартира в Екатеринбурге. Тем не менее, ему было отказано в принятии в члены кооператива, так как жилищный кооператив "Тихий берег" организован при содействии органа МСУ, именно поэтому преимущественное право на вступление в члены кооператива имеют граждане, нуждающиеся в жилом помещении. Проанализируйте ситуацию. Насколько правомерен отказ в принятии Семенова в члены жилищного кооператива. *Какое решение следовало бы порекомендовать в рамках организации основных направлений юридического сопровождения деятельности жилищного кооператива?*

**Задание 2 (ситуационная задача):** Гаркалин, являвшийся членом жилищного кооператива "Уют", проживал в двухкомнатной квартире, предоставленной ему как члену кооператива. Вместе с ним проживала его внучка Эльмира, дочь умершего сына, опекуном которой являлся Гаркалин. Выплатив 75 процентов паевого взноса Гаркалин умер. Его дочь Лариса Синюшина, являющаяся наследницей, обратилась в ЖК с заявлением о принятии ее в члены кооператива и о предоставлении ей квартиры, в которой проживал ее умерший отец, в пользование. Она обязалась полностью выплатить с обусловленный срок остаток паевого взноса. Эльмира Гаркалина, которой к моменту смерти ее деда уже исполнилось 18 лет, также обратилась в кооператив с заявлением о принятии ее в члены кооператива вместо умершего деда. Эльмира Гаркалина пояснила, что у не нет другого жилого помещения, если квартиру передадут в пользование ее тетке Синюшиной, то ей просто будут негде жить. При этом сама Синюшина проживает вместе с мужем и сыном в трехкомнатной квартире, которая принадлежит им на праве собственности, таким образом, жилым помещением она обеспечена. Кроме этого, Эльмира Гаркалина просила учесть то обстоятельство, что она при жизни ее деда Гаркалина проживала вместе с ним в данной квартире, следовательно, имеет преимущественное право на то, чтобы данное жилое помещение было предоставлено ей. Обще собрание членов кооператива вынесло решение о принятии в члены кооператива Ларисы Синюшиной в связи с тем, что она является наследницей своего умершего отца первой очереди. Эльмире Гаркалиной было отказано в принятии ее в члены кооператива по следующим основаниям: 1) несмотря на то, что она проживала в данной квартире вместе с дедом, в паенакоплении она не участвовала, следовательно, за ней не может быть признано право на часть пая за квартиру; 2) Эльмира Гаркалина является студенткой Экономического университета, нигде не работает, доходов не имеет, таким образом она не сможет выплатить оставшуюся часть паевого взноса за квартиру. Эльмире Гаркалиной было предложено освободить жилое помещение. Эльмира обжаловала отказ в принятии ее в члены жилищного кооператива вместо ее умершего деда в суд. Проанализируйте ситуацию. Какое решение должен принять суд в данном случае? *Какое решение следовало бы порекомендовать в рамках организации основных направлений юридического сопровождения деятельности жилищного кооператива?*

**Задание 3 (разбор конкретных ситуаций):** Воробьев являлся членом ЖКС и проживал вместе со своей женой в однокомнатной квартире в доме ЖКС. Воробьевы стали участниками дорожно-транспортного происшествия, в результате которого Воробьева погибла, а сам Воробьев получил серьезные травмы и был признан инвалидом 2-ой группы.

После этого Воробьев был уволен с работы, детей у Воробьевых не было. Испытывая материальные трудности, Воробьев сдал часть своей квартиры по договору найма студенту Лисичкину. Вскоре об этом стало известно членами правления кооператива, на решении общего собрания членов кооператива Воробьеву было указано, что он нарушил правила сдачи жилых помещений, расположенных в доме ЖСК, внаем. Именно поэтому, если он в ближайший срок не расторгнет договор найма с Лисичкиным, то Воробьев будет исключен из членов ЖСК. Воробьев обратился за консультацией к юристу относительно правомерности решения общего собрания кооператива. Дополнительно он пояснил, что в настоящий момент им выплачено 91 процентов паевого взноса за квартиру, сдавать жилое помещение внаем его вынуждает необходимость, так как у него маленькая пенсия, работать он не может, именно поэтому ему просто не хватает ни на собственное существование, ни на выплату оставшейся части паевого взноса за квартиру. Каков порядок сдачи жилых помещений, расположенных в доме ЖК (ЖСК) в наем? Что является предметом договора найма в данной случае? Подготовьте ответ на вопросы Воробьева. Вариант. Он выплатил сто процентов пая. *Какие действия следовало бы порекомендовать в рамках организации основных направлений юридического сопровождения деятельности жилищного кооператива?*

## **РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СТУДЕНТОМ ВНЕАУДИТОРНОЙ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ**

Внеаудиторная самостоятельная работа выполняется студентом по заданию преподавателя, но без его непосредственного участия. В процессе самостоятельной работы студент приобретает навыки самоорганизации, самоконтроля, самоуправления и становится активным самостоятельным субъектом учебной деятельности.

Общий объем дисциплины «Проблемы жилищного права» составляет 4 зачетные единицы. Следует иметь в виду, что студент самостоятельно определяет режим своей внеаудиторной работы и меру труда, затрачиваемого на овладение знаниями и умениями по дисциплине, выполняет внеаудиторную работу по индивидуальному плану, в зависимости от собственной подготовки, бюджета времени и других условий.

Освоение дисциплины необходимо начинать с изучения базовых руководящих документов, в качестве которых выступают Рабочая программа дисциплины и методические указания, содержащие, в своей совокупности, информацию об объеме и содержании дисциплины, требования к уровню освоения компетенций, формируемых дисциплиной, рекомендации по организации учебной работы, выполнению контрольных заданий, список рекомендуемой к изучению основной и дополнительной литературы, основные нормативные правовые акты, которые необходимо изучить для освоения содержания дисциплины.

Учитывая, что целью внеаудиторной самостоятельной работы студента является овладение фундаментальными знаниями, профессиональными умениями и навыками по дисциплине в целом, то в структуру внеаудиторной самостоятельной работы студента входят:

- освоение теоретических аспектов дисциплины на основе изучения основной и дополнительной литературы;



- подготовка к практическим занятиям;
- подготовка к экзамену по дисциплине.

## 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ С ЛИТЕРАТУРОЙ

Для овладения теоретическими знаниями по дисциплине необходимо осуществлять изучение основной (обязательной) и дополнительной литературы по основным вопросам содержания дисциплины.

Важно помнить, что рациональные навыки работы с литературой позволяют экономить время и повышают продуктивность освоения содержания дисциплины.

Основная цель работы с литературой – это извлечение из текста необходимой информации, способствующей формированию профессиональных компетенций, в силу чего, главным правилом работы с текстом является сознательное усвоение прочитанного, критическое осмысление его содержания, в ходе которого происходит постепенное глубокое осмысление теоретических положений жилищного права, выделение основных идей, системы аргументов, наиболее ярких примеров и т.д., кроме того, обязательным правилом является выяснение значения незнакомых слов, терминов, выражений, неизвестных имен, названий.

Работа с научной литературой должна быть направлена на решение следующих задач:

- информационно-поисковая – найти, выделить искомую информацию;
- усваивающая – осознать и запомнить как сами сведения, излагаемые автором, так и всю логику его рассуждений;
- аналитико-критическая – критическое осмысление материала на основе его анализа;
- творческая – формирование готовности к собственным рассуждениям.

Данный вид самостоятельной работы включает в себя две группы приемов: техническую, имеющую библиографическую направленность, и содержательную. Первая группа – уяснение потребностей в литературе; получение литературы; просмотр литературы на уровне общей, первичной оценки; анализ надежности публикаций как источника информации, их относимости и степени полезности. Вторая – подробное изучение и извлечение необходимой информации.

Для поиска необходимой литературы можно использовать следующие способы: поиск через систематический или электронный каталоги в библиотеке; использование сборников материалов конференций, симпозиумов, научно-практических семинаров; просмотр специальных юридических журналов; выявление материалов, размещенных в Интернет; обращение к электронным базам данных.

Для целей экономии времени при осуществлении различных форм самостоятельной работы студента, рекомендуется при работе с литературой осуществлять **конспектирование теоретического материала по основным вопросам дисциплины путем составления опорного конспекта**. Конспектирование позволит сосредоточить внимание студента на ключевых проблемах теории изучаемой дисциплины, подготовиться к практическим занятиям по дисциплине, а также облегчить повторение освоенного материала при подготовке к экзамену.

Конспектирование представляет собой краткое и последовательное изложение содержания прочитанного. Для составления опорного конспекта целесообразно придерживаться следующих этапов работы:

- подготовительная работа: составление списка литературы и нормативных правовых актов, внимательное чтение текстов, подлежащих конспектированию;

- составление глоссария: уточнение в справочной литературе непонятных слов и вынесением справочных данных в конспект;

- составление плана опорного конспекта: выделить в прочитанном главное, составить план, представляющий собой перечень заголовков, подзаголовков, вопросов, последовательно раскрываемых затем в конспекте;

- формулировка тезисов: тезис – это кратко сформулированное положение, для лучшего усвоения и запоминания материала следует записывать тезисы своими словами;

- доказывание тезисов: тезисы, выдвигаемые в конспекте, нужно доказывать, поэтому в конспекте нужно отразить основные доводы, доказывающие истинность рассматриваемого тезиса, в этой части следует делать ссылки на положения нормативных правовых актов национального и международного уровней, в том числе, в конспекте целесообразно приводить примеры.

Следует помнить, что главное в конспекте не объем, а содержание. В нем должны быть отражены основные принципиальные положения по каждому теоретическому вопросу дисциплины. При оформлении конспекта необходимо стремиться к емкости каждого предложения. Не следует переписывать содержание учебной литературы, основные положения целесообразнее излагать кратко, своими словами, заботясь о стиле и выразительности написанного. Конспект не должен состоять из сплошного текста – особо важные места, яркие примеры выделяются подчеркиванием, оттенением, пометками на полях специальными знаками, чтобы можно было быстро найти нужное положение. Дополнительные материалы из других источников можно давать на полях, где записываются свои суждения, мысли, появившиеся уже после составления конспекта.

### **3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ**

К основным видам учебных занятий наряду с другими отнесены практические занятия, направленные на экспериментальное подтверждение теоретических положений и формирование учебных и профессиональных практических умений и навыков.

Основным содержанием практических занятий являются базовые и наиболее трудные для понимания и усвоения темы дисциплины «Проблемы жилищного права». Спецификой данной формы ведения занятия является совместная работа преподавателя и студентов над решением стоящей задачи, а сам поиск верного ответа строится на основе чередования индивидуальной и коллективной деятельности, исключает официальное оценивание правильности или неверности выполненной студентами работы.

При подготовке к практическим занятиям студенту рекомендуется придерживаться следующей технологии:

- внимательно изучить основные вопросы темы и план практического занятия, определить место темы занятия в общем содержании, ее связь с другими темами;
- найти и проработать соответствующие разделы в рекомендованных нормативных документах, основной и дополнительной литературе;
- продумать развернутые ответы на предложенные вопросы темы, опираясь на опорный конспект, составленный в ходе освоения основной и дополнительной литературы;
- продумать свое понимание сложившейся ситуации в изучаемой сфере, пути и способы решения проблемных вопросов.

Разбор любой практической задачи (разбор конкретной ситуации, разбор ситуационной задачи, разбор задания для работы в малых группах), помимо ответа на конкретный вопрос, поставленный в задании, всегда должен содержать собственно решение, то есть юридическую аргументацию ответа. Это самое важное при решении. Даже абсолютно

правильный ответ не подлежит оцениванию, если студент не может объяснить, каким путём он получен.

Рекомендуется следующий общий алгоритм анализа практических ситуаций:

1. Предварительная квалификация возникших правоотношений для определения норм, подлежащих применению.
2. Нормативная предпосылка – оценка норм, подлежащих применению, в том числе, возможных коллизий, пробелов в правовом регулировании и т.д.
3. Судебная практика – оценка имеющихся правовых позиций высших судебных инстанций.
4. Правосубъектная предпосылка, вопросы наличия необходимы полномочий у представителя – если это важно для решения задачи с учётом норм, подлежащих применению, оценка правосубъектности.
5. Юридикто-фактическое основание – детальный анализ юридических фактов, указанных в задании, их квалификация (например, оценка заключённости, действительности и квалификация соответствующего договора).
6. Правоотношение, иные правовые последствия – анализ правовых последствий выявленных юридических фактов (например, если на предыдущей стадии выявлено, что договор заключён – констатация возникновения договорного правоотношения, если выявлено, что он недействителен, - квалификация последствий такой недействительности).
7. Анализ реализации и динамики правоотношения, допущено ли нарушение каких-либо субъективных прав, имеются ли основания для ответственности, основания изменения или прекращения правоотношения.
8. Исковая давность, пресекательные сроки: с учётом данных задачи необходимо проанализировать возможность защиты с учётом течения времени. В случае истечения сроков, связанных с возможностью реализации и защиты субъективного права, необходимо правильно дать оценку последствий такого истечения, возможности восстановления соответствующего срока и т.д.
9. Защита права. В случае, если в задании речь идёт о нарушении права, задача не может считаться решённой, пока обучающимся не предложен надлежащий способ (способы защиты права) и/или конкретный способ защиты (в том числе с учётом права суда на переквалификацию требований), который должен быть использован судом. В случае, если используется судебный способ защиты, в этой части ориентиром для обучающегося должны быть просительные части исковых заявлений или резолютивные части решений суда.

Пример неверного ответа: «нарушенное право подлежит защите».

Пример верного ответа: «надлежащим способом защиты в данном случае является иск о выселении с предоставлением конкретного жилого помещения, исковые требования могут быть сформулированы следующим образом: выселить ответчика Н. из жилого помещения «Икс» с предоставлением жилого помещения «Игрек» по договору социального найма жилого помещения».

При подготовке к практическим занятиям следует учитывать, что в рамках учебного процесса используются **интерактивные образовательные технологии**, под которыми понимается специальная форма организации учебного процесса и познавательной деятельности студента, предполагающей совместную деятельность студентов, направленную на взаимодействие и обмен информацией друг с другом, совместное решение теоретических и практических проблем путем погружения в реальную атмосферу делового сотрудничества

в процессе осуществления правового регулирования и формирования правоприменительной практики в соответствующей сфере.

**Цель применения интерактивных образовательных технологий** – усиление продуктивности процесса обучения за счет вовлечения в процесс познания всех студентов, в результате чего они чувствуют свою успешность и интеллектуальную состоятельность. При этом в ходе занятия активность смещается от преподавателя в сторону обучающихся, а основной задачей преподавателя становится создание условий для проявления активной инициативности студентов

**Использование интерактивных образовательных технологий в процессе обучения позволяют студенту:**

- приобрести опыт активного освоения содержания будущей профессиональной деятельности во взаимосвязи с практикой;
- обеспечить развитие личностной рефлексии как будущего профессионала в своей профессии;
- освоить новый опыт профессионального взаимодействия с практиками в этой области;
- развить навыки общения и взаимодействия в малой группе;
- приобрести опыт гибкой смены социальных ролей в зависимости от ситуации;
- принять нравственные нормы и правила совместной деятельности;
- развить навыки анализа и самоанализа в процессе групповой рефлексии;
- обеспечить развитие способности разрешать конфликты, способности к компромиссам;
- сформировать мотивационную готовность к межличностному взаимодействию не только в учебных, но и в профессиональных ситуациях.

**Общие принципы и алгоритм построения занятия с использованием интерактивных образовательных технологий:**

- в работу должны быть вовлечены в той или иной мере все студенты учебной группы;
- необходимо обеспечить психологический комфорт участников образовательного процесса, в целях стимулирования их непосредственного включения в те или иные формы работы (в этой связи полезны разминки, постоянное поощрение за активное участие в работе, предоставление возможности для самореализации);
- должно быть обеспечено четкое закрепление (фиксация) процедур и регламента взаимодействия участников, в том числе, должна существовать установка, что все участники будут проявлять терпимость к любой точке зрения, уважать право каждого на свободу слова, уважать его достоинства.

**Обязательные условия организации интерактивного обучения:**

- доверительные, позитивные отношения между преподавателем и студентами;
- демократический стиль;
- сотрудничество в процессе общения преподавателя и студентов между собой;
- опора на личный опыт студентов, включение в учебный процесс ярких примеров, фактов, образов;
- многообразие форм и методов представления информации, форм деятельности студентов;
- включение внешней и внутренней мотивации деятельности, а также взаимомотивации студентов.

**В ходе практических занятий по дисциплине «Проблемы жилищного права» используются следующие виды интерактивных образовательных технологий:**

- дискуссия – форма коммуникации, метод решения спорных вопросов в процессе их обсуждения в целях достижения взаимоприемлемого решения;

- разбор конкретных ситуаций – это, как правило, четкое, отредактированное изложение случая из профессиональной практики, используемое в качестве учебной модели, или сформулированная в форме ситуации профессиональная задача, часто встречающаяся на практике, предполагающее четкое решение;
- работа в малых группах – это одна из самых популярных стратегий, так как она дает всем обучающимся (в том числе и стеснительным) возможность участвовать в работе, практиковать навыки сотрудничества, межличностного общения (в частности, умение активно слушать, вырабатывать общее мнение, разрешать возникающие разногласия)
- ситуационная задача – это вид учебного задания, имитирующий ситуации, которые могут возникнуть в реальной действительности, предполагающий аналитическую деятельность. Обязательным элементом задачи является проблемный вопрос, предполагающий несколько вариантов решений в зависимости от развития ситуации;

### **3.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ В ХОДЕ ПРАКТИЧЕСКОГО ЗАНЯТИЯ ИНТЕРАКТИВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ТЕХНОЛОГИИ «ДИСКУССИЯ»**

**Дискуссия** (от лат. discussio - рассмотрение, исследование) – одна из важнейших форм коммуникации, плодотворный метод решения спорных вопросов и вместе с тем своеобразный способ познания.

**Содержание метода:** является разновидностью спора, близкой к полемике, и представляет собой серию утверждений, по очереди высказываемых участниками. Заявления последних должны относиться к одному и тому же предмету или теме, что сообщает обсуждению необходимую связность. Используемые в дискуссии средства должны признаваться всеми, кто принимает в ней участие. Использование других средств недопустимо и ведет к прекращению дискуссии. Используемые в полемике средства не обязательно должны быть настолько нейтральными, чтобы с ними соглашались все участники. Каждая из полемизирующих сторон применяет те приемы, которые находит нужными для достижения победы.

У каждого из участников дискуссии должны иметься определенные представления относительно обсуждаемого предмета. Однако итог дискуссии – не сумма имеющихся представлений, а нечто общее для разных представлений. Но это общее выступает уже не как чье-то частное мнение, а как более объективное суждение, поддерживаемое всеми участниками обсуждения или их большинством.

Дискуссия – одна из важнейших форм коммуникации, плодотворный метод решения спорных вопросов и вместе с тем своеобразный способ познания. Она позволяет лучше понять то, что не является в полной мере ясным и не нашло еще убедительного обоснования. В дискуссии снимается момент субъективности, убеждения одного человека или группы людей получают поддержку других и тем самым определенную обоснованность.

**Цель:** обсуждение какого-либо вопроса или группы связанных вопросов, носящих в регулировании отношений в сфере вещного права дискуссионный характер, с намерением достичь взаимоприемлемого решения.

**Задачи:**

- достижение определенной степени согласия участников дискуссии относительно дискутируемого тезиса;
- формирование общего представления не как суммы имеющихся представлений, а как более объективное суждение, подтверждаемое всеми участниками обсуждения или их большинством;

- достижение убедительного обоснования содержания, не имеющего первоначальной ясности для всех участников дискуссии.

### Методика осуществления

**Организационный этап:** тема дискуссии формулируется до ее начала. Для осуществления подготовки к участию в дискуссии учебная группа студентов делится на несколько малых групп, количество которых определяется числом обсуждаемых в процессе дискуссий позиций. Внутри группы должны быть определены роли: спикер (занимает лидирующую позицию, организует обсуждение на уровне группы, формулирует общее мнение малой группы), оппоненты (внимательно слушают предлагаемые позиции во время дискуссии и формулируют вопросы по предлагаемой информации), эксперты (формирует оценочное суждение по предлагаемой позиции своей малой группы и сравнивает с предлагаемыми позициями других групп).

**Подготовительный этап:** каждая малая группа обсуждает позицию по предлагаемой для дискуссии теме в течение отведенного времени в целях формулирования групповой позиции по теме для дискуссии.

**Основной этап – проведение дискуссии:** в ходе проведения дискуссии последовательно заслушиваются суждения, предлагаемые каждой малой группой.

Для изложения позиции необходимо рекомендовать студентам ПОПС-формулу (русский вариант юридической технологии профессора права Д.Маккойда-Мэйсона из ЮАР), суть которой заключается в том, что студент высказывает:

П	позицию	объясняет, в чем заключена его точка зрения	«Я считаю, что смертная казнь не нужна...»
О	обоснование	не просто объясняет свою позицию, но и доказывает	«Потому что увеличивается количество тяжких преступлений, изнасилований, убийств...»
П	пример	при разъяснении сути своей позиции пользуется конкретными примерами	«Я могу подтвердить это тем, что рост преступности наблюдается за последние годы...»
С	следствие	делает вывод в результате обсуждения определенной проблемы	«В связи с этим (сохранением смертной казни), мы не наблюдаем уменьшения роста преступности...»

Таким образом, выступление студента занимает примерно 1-2 минуты и может состоять из двух-четырех предложений, тем самым минимизируется время, затрачиваемое для изложения позиции и, как следствие, обеспечивается возможность заслушать все позиции в течение ограниченного времени практического занятия.

После каждого суждения оппоненты задают вопросы, выслушиваются ответы авторов предлагаемых позиций. В завершении дискуссии формулируется общее мнение, выражающее совместную позицию по теме дискуссии.

**Этап рефлексии – подведения итогов:** эксперты предлагают оценочные суждения по высказанным позициям своих малых групп, осуществляют сравнительный анализ первоначальной и окончательной позиции, представленной своей малой группой во время дискуссии.

Преподаватель дает оценочное суждение окончательно сформированной позиции во время дискуссии и оценивает активность студентов в ходе дискуссии, выставляя им баллы согласно критериям оценивания, определенным Рабочей программой дисциплины.

### **3.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ В ХОДЕ ПРАКТИЧЕСКОГО ЗАНЯТИЯ ИНТЕРАКТИВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ТЕХНОЛОГИИ «РАЗБОР КОНКРЕТНЫХ СИТУАЦИЙ»**

**Разбор конкретных ситуаций** – это четкое, отредактированное изложение случая из профессиональной практики, используемое в качестве учебной модели, или сформулированная в форме ситуации профессиональная задача, часто встречающаяся на практике, предполагающее четкое решение.

**Содержание метода:** анализ конкретной ситуации – это деятельное исследование реальной или искусственно сконструированной ситуации для выявления проблем и причин, вызвавших ее для оптимального и оперативного разрешения. Метод способствует активизации обучающихся, стимулированию их успеха, подчеркиванию достижений участников. Обучающихся просят проанализировать конкретную ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные варианты решения и выбрать лучший из них.

Предполагает использование кейс-метода – техники обучения, использующей описание реальных ситуаций (от англ. case - «случай»). Студенты должны проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные варианты решения и выбрать лучший из них. Кейс-метод концентрирует в себе значительные достижения технологии «создание успеха». Для него характерна активизация студентов, стимулирование их успеха, подчеркивание достижений участников. Именно ощущение успеха выступает одной из главных движущих сил метода, способствует формированию устойчивой позитивной мотивации и наращиванию познавательной активности.

**Цель:** научить студентов анализировать обстоятельства, сформированные в рамках конкретного частноправового отношения, выявлять пробелы в правовом регулировании и ключевые проблемы правоприменительной практики, выбирать альтернативные пути решения конкретной ситуации, оценивать их, находить оптимальный вариант и формулировать программы действий участников частноправовых отношений.

#### **Методика осуществления**

**Организационный этап:** происходит формирование конкретной ситуации (кейса), которая должна соответствовать содержанию теоретического курса и профессиональным потребностям студентов, отражать реальный профессиональный сюжет (должно быть отражено «как есть», а не «как может быть»). Ситуация должна отличаться «драматизмом» и проблемностью, выразительно определять «сердцевину» проблемы и содержать необходимое и достаточное количество информации, она должна быть по силам студентам, но в то же время не очень простой. При этом необходимо очень четко сформулировать задание, чтобы студенты не поддались желанию пассивно воспринимать информацию.

**Подготовительный этап:** кейсы могут быть розданы каждому студенту за день до занятий или на самом занятии. На ознакомление выделяется 5-7 мин. в зависимости от сложности кейса.

**Основной этап – решение кейса:** решение кейса предполагает следующую последовательность:

- введение в изучаемую проблему – преподаватель осуществляет контроль знания студентами содержания кейса, студенты задают преподавателю вопросы с целью уточнения ситуации и получения дополнительной информации, которая фиксируется на доске для последующего обсуждения;
- анализ ситуации – каждый из участников или группа представляют свой вариант решения в виде устного доклада (регламент устанавливается);
- этап презентации – умение публично представить интеллектуальный продукт, хорошо его прорекламировать, показать его достоинства и возможные направления эффективного

использования, а также выстоять под шквалом критики представляется очень ценным интегральным качеством современного специалиста;

- этап общей дискуссии – выявление достоинств и недостатков предложенных позиций и выработка единой позиции по вопросу;
- этап подведения итогов – преподаватель должен представить студентам верное решение кейса, обосновав предложенную им позицию.

**Завершающий этап:** преподаватель дает оценочное суждение окончательно сформированной позиции во время дискуссии и оценивает активность студентов в ходе дискуссии, выставляя им баллы согласно критериям оценивания, определенным Рабочей программой дисциплины.

### **3.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ В ХОДЕ ПРАКТИЧЕСКОГО ЗАНЯТИЯ ИНТЕРАКТИВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ТЕХНОЛОГИИ «РАБОТА В МАЛЫХ ГРУППАХ»**

**Работа в малых группах** – это одна из самых популярных стратегий, так как она дает всем обучающимся (в том числе и стеснительным) возможность участвовать в работе, практиковать навыки сотрудничества, межличностного общения (в частности, умение активно слушать, вырабатывать общее мнение, разрешать возникающие разногласия).

**Содержание метода:** работа в малых группах предполагает решение определенных образовательных задач в рамках небольших групп с последующим обсуждением полученных результатов. Этот метод развивает навыки сотрудничества, достижения компромиссного решения, аналитические способности.

Он предусматривает распределение в рамках группы ролей: ведущего (организатор работы группы), секретаря (записывает результаты обсуждения), докладчика (представляет результаты коллективного анализа проблемы).

При организации групповой работы следует обращать внимание на следующие ее аспекты:

нужно убедиться, что студенты обладают знаниями и умениями, необходимыми для выполнения группового задания;

инструкции должны быть максимально четкими (маловероятно, что группа сможет воспринять более одной или двух, даже очень четких, инструкций за один раз, поэтому надо записывать инструкции на доске и (или) карточках);

надо предоставлять группе достаточно времени на выполнение задания.

**Цель:** сформулировать решение какой-либо задачи и объективно оценить как свою работу, так и результаты работы других, продемонстрировать сходство или различия определенных явлений, выработать стратегию или разработать план, выяснить отношение различных групп участников к одному и тому же вопросу.

#### **Методика осуществления**

**Организационный этап:** подбор ситуационной задачи, не имеющей однозначного и односложного ответа или решения, являющейся практической и полезной для студентов (способствующей формированию профессиональных компетенций).

**Подготовительный этап:** студенты разбиваются на группы по 5-6 человек. В каждой группе назначается лидер (спикер, капитан). Выдаются карточки с заданием, и определяется время на его выполнение.

**Выработка позиции:** каждая из групп должна на основе анализа задания, представить вариант решения, выработанный всей группой.

**Обсуждение:** каждая из групп предлагает свое решение, отвечает на вопросы оппонентов, защищая свою позицию.



**Завершающий этап:** преподаватель дает оценочное суждение окончательно эффективности работы каждой группы. После этого оценивает активность студентов в ходе решения ситуационной задачи, выставляя им баллы согласно критериям оценивания, определенным Рабочей программой дисциплины.

### **3.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ В ХОДЕ ПРАКТИЧЕСКОГО ЗАНЯТИЯ ИНТЕРАКТИВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ТЕХНОЛОГИИ «СИТУАЦИОННАЯ ЗАДАЧА»**

**Ситуационная задача** – это вид учебного задания, имитирующий ситуации, которые могут возникнуть в реальной действительности, предполагающий аналитическую деятельность. Обязательным элементом задачи является проблемный вопрос, предполагающий несколько вариантов решений в зависимости от развития ситуации.

**Содержание метода:** решение ситуационной задачи предполагает, что студенты будут не просто воспроизводить информацию, а проявлять творческий подход, поскольку задания содержат большой или меньший элемент неизвестности и имеют, как правило, несколько подходов.

В остальной части для решения ситуационных задач используется кейс-метод.

**Цель:** найти свое собственное «правильное» решение сложной, нестандартной ситуации, сложившейся в рамках частноправовых отношений трансграничного характера, основанное на своем персональном опыте и опыте своего коллеги.

#### **Методика осуществления**

**Организационный этап:** подбор ситуационной задачи, не имеющей однозначного и односложного ответа или решения, являющейся практической и полезной для студентов (способствующей формированию профессиональных компетенций).

**Подготовительный этап:** содержание ситуационной задачи сообщается студентам заранее или на самом занятии в зависимости от сложности задачи.

**Основной этап – обсуждение ситуационной задачи:** решение ситуационной задачи предполагает следующую последовательность:

- анализ ситуации – каждый из участников или группа представляют свой вариант решения в виде суждения;
- этап дебатов – каждый из участников получает возможность высказать свое мнение по предложенной позиции, выступив в роли оппонента, а также опровергнуть доводы своих оппонентов;
- этап общей дискуссии – выявление достоинств и недостатков предложенных позиций и выработка единой позиции по вопросу.

**Завершающий этап:** преподаватель дает оценочное суждение окончательно сформированной позиции во время дискуссии, характеризует эффективность всех предложенных путей решения ситуации. После этого оценивает активность студентов в ходе решения ситуационной задачи, выставляя им баллы согласно критериям оценивания, определенным Рабочей программой дисциплины.

### **4. ПОДГОТОВКА К ЭКЗАМЕНУ**

При подготовке к экзамену необходимо ориентироваться на Рабочую программу дисциплины, нормативную, учебную и рекомендуемую литературу, опорные конспекты, составленные в ходе самостоятельной работы.

Основное в подготовке к сдаче экзамена – это повторение всего материала дисциплины. При подготовке к экзамену студент должен весь объем работы распределять равномерно по дням, отведенным для подготовки, контролировать каждый день выполнение намеченной работы.

В период подготовки к экзамену студент вновь обращается к уже изученному (пройденному) учебному материалу.

Подготовка студента к экзамену включает в себя три этапа: самостоятельная работа в течение семестра; непосредственная подготовка в дни, предшествующие экзамену по темам курса; подготовка к ответу на задания, содержащиеся в билетах экзамена.

Экзамен проводится по билетам, охватывающим весь пройденный материал дисциплины, включая вопросы, отведенные для самостоятельного изучения. Билет включает 2 (два) практических задания.

Для успешной сдачи экзамена по дисциплине «Проблемы жилищного права» студенты должны принимать во внимание, что нужно знать основную терминологию дисциплины, понимать смысл специфических категорий и уметь его разъяснить. При решении практического задания студент должен продемонстрировать знание теоретических аспектов дисциплины «Проблемы жилищного права», умение юридически правильно квалифицировать правоотношение, оценивать возможные варианты решения спорной ситуации, способность выявлять круг нормативных источников, подлежащих применению в конкретной ситуации, корректно применять нормы отечественного и международного права. При ответе на теоретические вопросы, включенные в структуру практического задания, студент должен продемонстрировать знание теоретических аспектов дисциплины «Проблемы жилищного права», правил нормативного регулирования соответствующих общественных отношений, содержание правовых позиций правоприменительной практики, специальной терминологии дисциплины «Проблемы жилищного права».

Все указанные в Рабочей программе формируемые профессиональные компетенции в результате освоения дисциплины должны быть продемонстрированы студентом в ходе сдачи экзамена.

## ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

### 1. СИСТЕМА ОЦЕНИВАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

№	Наименование (тема) и форма контрольного мероприятия	Учебная неделя, на которой проводится, иное указание на срок/период выполнения	Балловая стоимость контрольного мероприятия (максимальное значение)
1	Опрос на практических занятиях	в течение всего срока изучения дисциплины	60 баллов

### 2. ОПИСАНИЕ КОНТРОЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

#### 1. Опрос на практических занятиях

**Направленность контроля:** контрольное мероприятие направлено на проверку способности студента к анализу правовых норм, правоприменительной практики и доктрины в отношении конкретного вопроса, актуального с точки зрения правоприменения. В ходе участия в данном контрольном мероприятии студент должен продемонстрировать способность квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального права, давать квалифицированные юридические заключения и по вопросам толкования, реализации и применения норм, действующих в сфере проблем жилищного права.

**Правила организации мероприятия:** проведение мероприятия предполагает активную работу в ходе практического занятия (аудиторно или посредством видеоконференцсвязи в случае применения дистанционных форм обучения), контрольное мероприятие представляет собой устные ответы на теоретические вопросы, решение практических заданий (разбор конкретных ситуаций, решение ситуационных задач, участие в дискуссиях, работа в малых группах) по различным темам, предусмотренным Рабочей программой дисциплины.

**Критерии оценивания:** максимально возможный балл – 60

Балловая стоимость ответа – от 0 (ноля) до 1,5 (одной целой пяти десятых) баллов за решение одного практического задания; от 0 (ноля) до 0,5 (ноль целых пяти десятых) балла за ответ на один теоретический вопрос. На одном практическом занятии студент может получить не более 4 (четырёх) баллов.

**Критерии начисления баллов:**

	<b>Ответ на теоретический вопрос</b>	<b>Решение практического задания</b>
<b>0 баллов</b>	неверный ответ, ответ, содержащий ошибки	неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты; так же оценивается верный ответ при отсутствии аргументированного решения (даётся итоговый ответ без нормативного обоснования, анализа судебной практики, без рассуждений о том, как должны толковаться нормы права, какие правоотношения на основании каких юридических фактов возникли и т.д.)
<b>0.5 балла</b>	верный и полный ответ, ответ содержащий отдельные несущественные неточности	- неверное решение, если неправильный ответ связан с отдельными существенными ошибками в рассуждениях, если при этом отдельные элементы решения выполнены верно: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты;  - верный ответ при отсутствии полного аргументированного решения, но при наличии отдельных верно выполненных элементов решения;  - существенное дополнение или контраргумент или правильно поставленный вопрос, обращающий внимание на важные моменты решения
<b>1 балл</b>	Не выставляется	- в целом верное решение, при наличии отдельных существенных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно;

		- существенное дополнение по ответу другого студента, которое представляет собой значительную часть решения задания или же альтернативное решение (в том числе в неоднозначных ситуациях, по которым возможны альтернативные взаимоисключающие решения), содержащие отдельные существенные ошибки, если при этом такое альтернативное решение обращает внимание на важные аспекты ситуации, которые не были затронуты в первоначальном решении
<b>1.5 балла</b>	Не выставляется	- верное и развернутое решение, при наличии отдельных неточностей, если при этом проанализированы все важнейшие аспекты задания: правильно определены подлежащие применению нормы права, верно квалифицированы указанные в задании юридические факты и правоотношения, избран надлежащий способ защиты; - дополнение по ответу другого студента, которое представляет собой верное и развернутое альтернативное решение (в том числе в неоднозначных ситуациях, по которым возможны альтернативные взаимоисключающие решения)

## ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

Форма промежуточной аттестации	<b>экзамен</b>
Формат проведения мероприятий промежуточной аттестации	<p>По билетам с обязательным письменным изложением решения практического задания и устным собеседованием по итогам решения</p> <p>Порядок проведения экзамена: студент вытягивает билет. В билете содержится 2 практических задания.</p> <p>Студентам даётся 80 минут на подготовку письменного решения, при этом при подготовке можно пользоваться правовыми базами (в том числе общедоступными) и нормативными актами, другими источниками – по согласованию с преподавателем.</p> <p>На экзамене запрещено использовать средства связи.</p> <p>Ответ должен быть полностью изложен в письменной форме. По согласованию с экзаменатором и при наличии технических средств ответ может быть набран в электронном виде.</p>

	После подготовки письменных решений проводится собеседование по итогам решения задач
Структура мероприятий и балловая стоимость элементов	<b>2 (два) практических задания – максимально 20 баллов за каждое</b>

### ПРИМЕРНЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

#### 1. Практические задания

1. В орган местного самоуправления обратилась гражданка Поркина с заявлением о постановке ее на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма. Ею были предоставлены следующие документы: справка с места жительства о составе семьи, из которой следовало, что семья Поркиных проживают в двухкомнатной квартире (общ. площадь - 60 кв.м.). Семья Поркиных состоит из 4 человек, сама гражданка Поркина, ее муж и двое несовершеннолетних детей (сын и дочь). Поркина также предоставила документы о том, что ее муж является инвалидом 2-ой группы (психическое заболевание), в настоящее время муж не работает и не имеет никаких доходов, кроме пенсии. Муж оказывает плохое влияние на детей, поэтому Поркина считает, что их семье следует предоставить 4-х комнатную квартиру, так как дети являются разнополыми. Поркина также представила документы из Росреестра о том, что ни она сама, ни члены ее семьи не имеют в собственности недвижимого имущества. *Проанализировав ситуацию, дайте юридическое заключение о наличии оснований для постановки Поркиной на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении. Представьте разъяснение Поркиной по вопросу о перечне документов, необходимых к представлению в орган местного самоуправления в целях постановки гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Дайте определение нуждаемости в жилом помещении. Каковы в целом основания предоставления жилых помещений в социальный наём?*

2. Дмитриев проживал в двухкомнатной квартире, принадлежащей на праве собственности Игнатьеву, по договору коммерческого найма. Договор был заключен в 2018 году на 2 года. Вместе с Дмитриевым в данной квартире проживала его жена в качестве постоянно проживающей вместе с нанимателем, что было оговорено в договоре найма. В июле 2019 года жена Дмитриева уехала в отпуск, а Дмитриев вселил в занимаемое жилое помещение своего племянника Валерия на период сдачи им вступительных экзаменов в Государственную медицинскую академию. Узнав об этом, Игнатьев потребовал незамедлительного выселения Валерия из принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения. В обоснование своего требования он указал на то, что Дмитриев не получил его согласия на вселение в квартиру временного жильца и не представил согласия своей жены. Дмитриев отказался выполнить требование Игнатьева о выселении из квартиры его племянника, так как вступительные экзамены скоро закончатся, и тогда Валерий освободит жилое помещение. Что касается согласия на вселение временного жильца, то в настоящее время она отсутствует в городе и вообще в России, так как находится на отдыхе в Анталии. Игнатьев обратился с иском в суд о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения в связи с тем, что Дмитриев нарушает его условия и о выселении Дмитриева из жилого помещения со всеми проживающими совместно с ним гражданами. *Проанализировав ситуацию, определите объем и содержание прав каждого из субъектов возникшего правоотношения. Какое решение вынесет суд? Дайте определение договора*

*коммерческого найма жилого помещения. Чем коммерческий найм отличается от социального?*

3. Гражданин Котов состоял на учете в органе местного самоуправления в качестве нуждающегося в жилом помещении с 1976 года. В 2017 году Котов был признан инвалидом 1 группы по общему заболеванию (открытая форма туберкулеза). Каких-либо документов, которые бы подтверждали его заболевания в орган местного самоуправления Котов не представил, заявление о предоставлении ему жилого помещения в первоочередном или внеочередном порядке не подавал. В 2019 году Котов представил документы о своей болезни в орган местного самоуправления и потребовал предоставления ему жилого помещения во внеочередном порядке. при этом он считал, что орган местного самоуправления должен учесть то обстоятельство, что право на льготное обеспечение жилым помещением возникло у него с 2017 года. *Подготовьте ответ по заявлению гражданина Котова. Сформулируйте общее правило действия жилищного законодательства во времени. Что такое «внеочередное предоставление жилья»?*

4. Устинов сдал свою трехкомнатную квартиру, которая принадлежала ему на праве собственности, Гаврилову. По условиям договора нанимателем считался Гаврилов, однако, было оговорено, что вместе с ним в квартире в качестве постоянного пользователя будет проживать его жена, Гаврилова Анна. Договор был заключен сроком на два года. Через полгода Гаврилов обратился с просьбой к Устинову дать разрешение на сдачу одной комнаты по договору поднайма Козлову, так как их семье трудно вносить плату за пользование квартирой. Устинов дал согласие на заключение договора поднайма. После этого Гаврилов перестал вносить плату за пользование квартирой. В связи с тем, что у нанимателя образовалась задолженность за семь месяцев, Устинов потребовал расторжения договора найма. Когда он пришел в свою квартиру, то выяснилось, что сам Гаврилов не проживает в ней уже три месяца. Его жена Анна Гаврилова объяснила Устинову, что ее муж сошелся с другой женщиной, переселился в ее квартиру, и они собираются расторгнуть брак. Сама же Гаврилова нигде не работает, поэтому вносить плату за пользование жилым помещением не может по уважительным причинам. Кроме того, Устинов обнаружил, что квартира находится в очень плохом состоянии, в ванной разбита раковина, в кухне отколота кафельная плитка, в одной из комнат испорчены обои. Тогда Устинов потребовал от Анны Гавриловой и от Козлова, который продолжал проживать в этой квартире, погашения задолженности, возмещения расходов, связанных с ремонтом квартиры. Устинов также объявил Гавриловой и Козлову, что он расторгает договоры найма и поднайма и требует от них освобождения жилой площади. На его требование Анна Гаврилова ответила, что беспорядок и порча квартиры вызвана частыми посещениями Козлова его друзьями, которые постоянно употребляют спиртные напитки и устраивают пьяные дебоши. В связи с тем, что Устинов является собственником жилого помещения, он и должен нести бремя его содержания, так как в договоре найма ничего не говорилось о том, что текущий ремонт будут производить наниматели. Что же касается задолженности по пользованию жилым помещением, то Устинов заключал договор с ее мужем, который и должен вносить плату за квартиру. Козлов ответил, что плату за пользование своей комнатой он регулярно отдает Гаврилову, а оплачивать ремонт квартиры он не обязан. Устинов обратился в суд с требованием о расторжении договоров найма и поднайма и о взыскании с Гаврилова, Гавриловой и Козлова платы за пользование жилым помещением и расходов, которые Устинов должен будет понести на ремонт своей квартиры, при этом Устинов считал, что ответчики должны отвечать солидарно. *Определите особенности правового статуса*

*каждого из субъектов возникшего правоотношения. Какое решение должен вынести суд? Каковы квалифицирующие признаки договора найма жилого помещения? Сформулируйте правила о распределении обязанностей по содержанию жилого помещения между наймодателем и нанимателем.*

5. Климов работал в МУП "Жилстройтрест" сантехником. Он обратился к директору МУП с заявлением о предоставлении ему служебного жилого помещения. В заявлении он указал, что является работником, занятым обслуживанием жилищного фонда, его достаточно часто вызывают на работу для ликвидации аварий, причем иногда в вечернее и ночное время. В связи с тем, что он проживает в другом конце города, ему достаточно трудно бывает доезжать до места работы. Директор МУП отказал в предоставлении Климову служебного жилого помещения в связи с тем, что Климов проживает в двухкомнатной благоустроенной квартире вместе со своими родителями, квартира принадлежит им на праве собственности, таким образом, отсутствуют правовые основания для предоставления Климову другого жилого помещения. Климов обратился к юристу для выяснения обоснованности отказа в предоставлении ему служебного жилого помещения. *Подготовьте ответ по обращению Климова. Какие виды специализированных жилых помещений Вы знаете? Чем установлен порядок отнесения помещений к служебным? Каковы особенности правового режима служебных жилых помещений?*

6. Григорьев состоит на действительной военной службе, имеет звание старшего лейтенанта. В связи с тем, что он не имеет семьи и детей, Григорьев проживал в комнате при казарме. Отслужив два года, Григорьев обратился к командиру воинской части, в которой он проходил службу, с заявлением о предоставлении ему служебного жилого помещения в связи с тем, что к нему приезжают на постоянное место жительства его мать и отец. Григорьев пояснил, что его мать и отец постоянно проживали в сельской местности, у них есть дом на праве собственности. Вместе с ними проживала его родная сестра, которая в настоящее время вышла замуж. Родители достигли пенсионного возраста, им трудно проживать в деревенском доме, который не имеет элементарных удобств. Кроме этого, у его родителей сложились не очень хорошие отношения с зятем, мужем его сестры. Именно поэтому Григорьев и решил забрать своих родителей из деревни к себе, чтобы была возможность обеспечить им заботу и уход. Командир воинской части отказал Григорьеву в предоставлении ему служебного жилого помещения в связи с тем, что его мать и отец не могут быть признаны членами его семьи, сам Григорьев семьи пока не имеет и потому служебного жилья ему не полагается. Григорьев обжаловал отказ в предоставлении ему служебного жилого помещения в суд. *Решите дело. Приведите примеры граждан, которые не относятся к числу малоимущих, но могут претендовать на социальное жильё? Какие вы знаете формы обеспечения жилыми помещениями военнослужащих.*

7. Органом местного самоуправления было вынесено решение о предоставлении 3-х комнатной квартиры Пущину с семьей из 3-х человек (жена, сын и сестра) по договору социального найма как нуждающемуся в жилом помещении. Вскоре после этого поступило заявление от соседей Пущина, в котором указывалось, что Пущин скрыл то обстоятельство, что его сын женился и выехал на новое постоянное место жительства, а сестра вообще живет в деревне, а в квартире Пущина был только зарегистрирована якобы по месту своего постоянного жительства. После проведения соответствующей проверки указанные сведения подтвердились. Однако за это время Пущин уже въехал в предоставленную ему квартиру отказавшись ее освободить, так как он считал, что занимает ее на законном основании, ведь соответствующее решение о предоставлении жилого помещения уже вынесено.

Юрисконсульт администрации дал разъяснение, что договор найма жилого помещения Пушиным еще не заключен, таким образом его вселение в жилое помещение можно расценить как самоуправное занятие жилого помещения. Пушин отказался освободить предоставленную ему квартиру, орган местного самоуправления обратился в суд с заявлением о выселении Пушина и его жены из данной 3-х комнатной квартиры. *Каков порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма? Какое значение имеет решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения по договору социального найма? Можно ли действия Пушина расценить как самовольное занятие жилого помещения? Какое решение вынесет суд в данном случае? Каковы предоставления гражданином сведений о нуждаемости в жилом помещении, которые не соответствуют действительности? Какие законодатель выделяет основания нуждаемости.*

8. На период выполнения депутатских обязанностей в N-ской областной Думе Курапатову и его семье было предоставлено служебное жилое помещение (3-х комнатная квартира). Впоследствии Курапатов был избран депутатом на новый срок. Все это время он и его семья (жена и сын) проживали в служебной квартире. Брак между Курапатовым и его супругой был расторгнут, после чего Курапатов обратился в суд с требованием о выселении из данной квартиры его бывшей жены- Людмилы Курапатовой и их сына Владимира, которому уже исполнилось 19 лет. Людмила и Владимир Курапатовы иски не признали и отказались освободить жилое помещение. Людмила пояснила, что до избрания Курапатова депутатом, они проживали в собственном доме в сельской местности. В настоящее время дом продан, деньги потрачены на нужды семьи, в том числе и на обучение их сына Владимира, который учится в коммерческом вузе на платной основе. Таким образом, ни у самой Людмилы, ни у Владимира нет другого места жительства. Курапатов настаивал на выселении бывшей жены и сына из квартиры в связи с тем, что он вступил в новый брак с гражданкой Аничкиной, у них недавно родился сын. Именно поэтому Курапатову необходимо вселить свою новую жену и несовершеннолетнего сына в данную квартиру, проживать же в жилом помещении со своей бывшей и новой женой он не может. *Подлежат ли удовлетворению иски? Каково назначение служебного жилого помещения? На какой срок оно предоставляется? Сравните режим служебного жилого помещения и режим жилого помещения в общежитии.*

9. Проклова проживала в однокомнатной квартире, которая имела статус служебной. Проклова обратилась к наймодателю с заявлением о снятии с жилого помещения статуса служебного. В этом ей было отказано. Проклова обжаловала отказ в суд. В судебном заседании Проклова пояснила, что 20 лет проработала в ЖЭУ дворником, в связи с чем ей и была предоставлена данная квартира. Девять лет назад она уволилась с работы в связи с выходом на пенсию, наймодатель с требованием о ее выселении из служебного жилого помещения не обращался, все это время Проклова проживала в квартире, вносила плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. В настоящее время Проклова желает приватизировать квартиру, в которой она проживает с тем, чтобы у нее была возможность оставить ее по наследству своей родной племяннице. Однако юрист объяснил ей, что служебное жилое помещение не подлежит приватизации и Прокловой вначале следует "расслужебить" свою квартиру. Наймодатель иски не признал. Представитель наймодателя в суде пояснил, что действительно Прокловой была предоставлена данная квартира в связи с работой, Проклова была уволена в связи с выходом на пенсию, таким образом, она не могла быть выселена из служебного жилого помещения



без предоставления другого жилого помещения. Проклова является одинокой, проживает в квартире одна, свободных жилых помещений, в которые можно было бы переселить Проклову, у наймодателя не было, именно поэтому и было принято решение дать Прокловой возможность проживать в данной квартире до ее смерти. Что же касается снятия с квартиры статуса служебной, то для этого нет никаких оснований. *Как следует разрешить данный спор? Сформулируйте основные условия бесплатной приватизации. Каковы последствия приватизации для членов семьи нанимателя.*

10. Матвеева работала оператором на ГУП "Механический завод", в связи с трудовыми отношениями ей была предоставлена комната в общежитии, находящимся на балансе данной организации. Впоследствии ГУП было реорганизовано в ОАО, общежитие было передано органу местного самоуправления. Матвеевой, которая к тому времени уже уволилась с работы в ОАО "Механический завод" было предложено заключить договор коммерческого найма на занимаемую ею в общежитии комнату. Матвеева отказалась. Тогда орган местного самоуправления обратился в суд с требованием о выселении Матвеевой из занимаемого ею жилого помещения в общежитии без предоставления другого жилого помещения. *Подлежат ли удовлетворению иски о выселении? Какие виды выселений Вы знаете? Каковы условия предъявления иска о выселении с предоставлением другого жилого помещения.*

***Примерные теоретические вопросы, в пределах содержания которых могут задаваться вопросы на собеседовании***

***(вопросы обязательно должны быть связаны с практическим заданием)***

1. Понятие жилищного права и его место в системе права.
2. Конституционное право на жилище. Способы его реализации. Трактовка права на жилище Европейским судом по правам человека.
3. Предмет жилищного права. Жилищные отношения.
4. Принципы жилищного права.
5. Источники жилищного права. Общая характеристика.
6. Жилищный кодекс как основной источник жилищного права. Значение судебной практики для жилищного права.
7. Соотношение жилищного и гражданского законодательства. Аналогия закона и аналогия права.
8. Понятие и классификации жилищных фондов.
9. Понятие и признаки жилых помещений. Виды жилых помещений.
10. Перевод нежилого помещения в жилое и жилого в нежилое.
11. Признание жилых помещений непригодными для проживания.
12. Переустройство и перепланировка жилых помещений: порядок осуществления.
13. Последствия незаконного переустройства и перепланировки жилого помещения.
14. Право собственности на жилое помещение. Понятие и содержание. Ограниченные вещные права на жилые помещения.
15. Правовое положение членов семьи собственников жилых помещений.
16. Правовое положение бывших членов семьи собственников жилых помещений.
17. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.
18. Правовые последствия изъятия земельного участка, на котором расположено жилое помещение, для государственных и муниципальных нужд.

19. Земельный участок под многоквартирным жилым домом: характеристика правового режима.
20. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном жилом доме.
21. Общее имущество в коммунальной квартире.
22. Порядок проведения общего собрания собственников в многоквартирном жилом доме.
23. Компетенция общего собрания собственников многоквартирного жилого дома и порядок принятия решений общим собранием.
24. Способы управления многоквартирным домом. Общая характеристика и порядок определения. Непосредственное управление.
25. Порядок определения способа управления многоквартирным жилым домом при уклонении собственников от принятия решения о выборе способа управления или неисполнении такого решения.
26. Управление Управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом.
27. Понятие товарищества собственников жилья. Учредительные документы. Порядок создания и государственной регистрации.
28. Права и обязанности товарищества собственников жилья.
29. Реорганизация, ликвидация, объединение товариществ собственников жилья.
30. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
31. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
32. Договоры найма жилых помещений: понятие, общая характеристика, виды, правовое регулирование, отграничение от смежных институтов.
33. Основания для признания граждан малоимущими и нуждающимися в предоставлении жилого помещения на условиях социального найма.
34. Порядок учета нуждающихся. Учетная норма и норма предоставления жилых помещений. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма.
35. Заселение освободившихся в коммунальной квартире жилых помещений.
36. Договор социального найма жилого помещения (понятие, характеристика, существенные и иные условия). Форма договора социального найма жилого помещения.
37. Стороны договора социального найма жилого помещения. Права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения.
38. Понятие и круг членов семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения.
39. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору социального найма и сроки ее внесения.
40. Обмен жилыми помещениями: понятие, условия и порядок. Принудительный обмен жилыми помещениями.
41. Сдача жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, в поднаем.
42. Вселение в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, временных жильцов, их правовое положение и выселение.
43. Основания изменения договора социального найма жилого помещения (объединение нанимателей в одну семью, смена нанимателя, переустройство и перепланировка квартиры).
44. Расторжение договора социального найма жилого помещения по соглашению сторон и по требованию нанимателя.

45. Расторжение договора социального найма по требованию наймодателя. Выселение нанимателя и граждан, проживающих вместе с ним, из жилого помещения.
46. Выселение нанимателя из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, с предоставлением другого жилого помещения.
47. Выселение нанимателя из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, без предоставления другого жилого помещения.
48. Договор коммерческого найма жилого помещения (понятие, характеристика, стороны, существенные и иные условия). Форма договора коммерческого найма жилого помещения.
49. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма жилого помещения. Преимущественное право нанимателя на заключение договора коммерческого найма на новый срок.
50. Изменение и прекращение договора коммерческого найма жилого помещения.
51. Виды и общая характеристика специализированных жилых помещений.
52. Договор найма служебного жилого помещения.
53. Предоставление жилых помещений в общежитии и пользование ими.
54. Прекращение договоров найма служебного жилого помещения и найма помещений в общежитии. Выселение из служебных жилых помещений и из жилых помещений в общежитиях без предоставления и с предоставлением другого жилого помещения.
55. Приватизация жилых помещений.
56. Жилищно-строительные и жилищные кооперативы как юридические лица.
57. Организация ЖСК и ЖК, управление жилищными кооперативами. Прекращение жилищного кооператива. Предоставление членам ЖСК и ЖК жилого помещения.
58. Права и обязанности членов ЖСК, ЖК, связанные с владением и пользованием жилым помещением. Основания и порядок исключения из членов ЖСК, ЖК. Последствия такого исключения

### **КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ**

Билет включает практическое задание по различным темам, включенным в модули дисциплины. При решении практического задания студент должен продемонстрировать знание теоретических аспектов жилищного права, умение юридически правильно квалифицировать правоотношение, оценивать возможные варианты решения спорной ситуации, способность выявлять круг нормативных источников, подлежащих применению в конкретной ситуации, корректно применять нормы жилищного и гражданского законодательства. Оценивается главным образом не конечный ответ, а путь, которым студент пришёл к этому ответу, умение рассуждать, критически мыслить.

При подготовке можно пользоваться правовыми базами (в том числе общедоступными) и нормативными актами, другими источниками – по согласованию с преподавателем. На экзамене запрещено использовать средства связи.

Балловая стоимость – от 0 (ноля) до 20 (двадцати) баллов за решение каждого практического задания

**0 баллов** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, при этом студент не

- отвечает на поставленные перед ним дополнительные вопросы
- 1 балл** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, при этом студент отвечает на поставленные перед ним дополнительные вопросы с существенными ошибками
- 2 балла** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, при этом студент отвечает на поставленные перед ним дополнительные вопросы с неточностями
- 3 балла** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, при этом студент в целом отвечает на поставленные перед ним дополнительные вопросы
- 4 балла** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, но при этом имеются отдельные верные утверждения, если студент неверно отвечает на дополнительные вопросы
- 5 баллов** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, но при этом имеются отдельные верные утверждения, если студент отвечает на дополнительные вопросы с существенными ошибками
- 6 баллов** неверное решение, если неправильный ответ связан с существенными ошибками в рассуждениях, эти ошибки носят системный, повторяющийся характер: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, но при этом имеются отдельные верные утверждения, если студент отвечает на дополнительные вопросы с существенными неточностями
- 7 баллов** неверное решение, если неправильный ответ связан с отдельными существенными ошибками в рассуждениях, если при этом отдельные элементы решения выполнены верно: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное

- установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, если студент отвечает на дополнительные вопросы с незначительными неточностями
- 8 баллов** неверное решение, если неправильный ответ связан с отдельными существенными ошибками в рассуждениях, если при этом отдельные элементы решения выполнены верно: неправильный выбор норм, подлежащих применению, неверная квалификация юридических фактов; неверное установление содержания правоотношения; неверный выбор способа защиты, если студент верно отвечает на дополнительные вопросы
- 9 баллов** в целом верное решение, при наличии существенных ошибок в рассуждениях, если при этом значительная часть решения выполнена верно и студент неверно отвечает на дополнительные вопросы
- 10 баллов** в целом верное решение, при наличии существенных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно и студент неверно отвечает на дополнительные вопросы
- 11 баллов** в целом верное решение, при наличии существенных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно и студент неверно отвечает на значительную часть дополнительных вопросов
- 12 баллов** в целом верное решение, при наличии существенных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно и студент допускает существенные ошибки при ответах на дополнительные вопросы
- 13 баллов** в целом верное решение, при наличии отдельных существенных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно, и студент допускает существенные ошибки при ответах на дополнительные вопросы
- 14 баллов** в целом верное решение, при наличии отдельных существенных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно, и студент допускает отдельные ошибки при ответах на дополнительные вопросы
- 15 баллов** в целом верное решение, при наличии отдельных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно, и студент допускает отдельные ошибки при ответах на дополнительные вопросы
- 16 баллов** в целом верное решение, при наличии отдельных ошибок в рассуждениях, если при этом основная часть решения выполнена верно и студент в целом отвечает на дополнительные вопросы
- 17 баллов** верное и развернутое решение, при наличии отдельных неточностей, если при этом проанализированы все важнейшие аспекты задания: правильно определены подлежащие применению нормы права, верно квалифицированы указанные в задании юридические факты и правоотношения, избран надлежащий способ защиты, допускаются ошибки при ответах на дополнительные вопросы
- 18 баллов** верное и развернутое решение, при наличии отдельных неточностей, если при этом проанализированы все важнейшие аспекты задания: правильно определены подлежащие применению нормы права, верно квалифицированы указанные в задании юридические факты и правоотношения, избран надлежащий способ защиты, допускаются неточности при ответах на

дополнительные вопросы

- 19 баллов** верное и развернутое решение, при наличии отдельных неточностей, если при этом проанализированы все важнейшие аспекты задания: правильно определены подлежащие применению нормы права, верно квалифицированы указанные в задании юридические факты и правоотношения, избран надлежащий способ защиты; даны верные ответы на все дополнительные вопросы
- 20 баллов** верное и развернутое решение без каких-либо недостатков: правильно определены подлежащие применению нормы права, верно квалифицированы указанные в задании юридические факты и правоотношения, избран надлежащий способ защиты; даны верные ответы на все дополнительные вопросы

## БИБЛИОГРАФИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ

- Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ
- Жилищный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года. Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2005 года / СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст.14; СЗ РФ. 2006. № 1. Ст.10.
- О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 4
- Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). ст. 40
- Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. ст. 697
- Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения: Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 // СЗ РФ. 2005. N 22. ст. 2126
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утв. Пост. Правительства РФ от 28 января 2006 г № 47 // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
- Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях

- содержания общего имущества в многоквартирном доме: Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 306// СЗ РФ.2006. N 22. ст. 2338
- Постановление ЕСПЧ от 18.11.2004 "Дело "Прокопович (Prokorovich) против Российской Федерации" (жалоба N 58255/00) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2006. № 8.
  - О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

## Перечень электронных учебных изданий

Основная литература:

- 1) Крашенинников, П. В. Жилищное право : учебное пособие / П. В. Крашенинников. - 12-е изд., перераб. и доп. - Москва : Статут, 2020. - 432 с. - ISBN 978-5-8354-1583-0. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1225710>. – Режим доступа: по подписке.
- 2) Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е. В. Богданова. — Москва : Проспект, 2016. — 176 с. - Режим доступа: <http://ebs.prospekt.org/book/31060>

Дополнительная литература:

- 1) Гражданское право : в 2 томах. Том 2 : учебник / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгалю. - Москва : Статут, 2018. - 560 с. - ISBN 978-5-8354-1441-3. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1014802>. – Режим доступа: по подписке.
- 2) Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для вузов / И. Л. Корнеева. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 450 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12005-9. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/488684>
- 3) Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексей [и др.]. — 9-е изд. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 511 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.htm>.

Электронные учебные издания доступны для зарегистрированных в Электронной информационно-образовательной среде университета пользователей.

## Оснащение помещений для учебных занятий

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	Специализированная мебель и технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории: рабочие места для обучающихся, рабочее место преподавателя, экран проекционный, проектор, доска магнитно-меловая, учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические иллюстрации,

	видеонаблюдение
Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Специализированная мебель и технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории: рабочие места для обучающихся, рабочее место преподавателя, доска магнитно-меловая, учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические иллюстрации, моноблок, интерактивная доска
Помещение для самостоятельной работы	Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации, проектор, экран, многофункциональное устройство

### **Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства**

1. Microsoft WINEDUperDVC ALNG UpgrdSAPk OLV E 1Y AcdmemicEdition Enterprise;
2. Linux (Альт, Астра);
3. Kaspersky Endpoint Security 11 для Windows;
4. Libre Office (свободно распространяемое программное обеспечение).

### **Перечень электронно-библиотечных систем:**

1. «Электронно-библиотечная система ZNANIUM»;
2. «Образовательная платформа ЮРАЙТ»;
3. Электронно-библиотечная система «BOOK.ru»;
4. Электронно-библиотечная система «ЛАНЬ»;
5. Электронно-библиотечная система Издательства «Прспект».

### **Перечень современных профессиональных баз данных**

1. Электронная библиотека диссертаций (ЭБД);
2. Единая межведомственная информационно – статистическая система (ЕМИСС) - Режим доступа: <https://fedstat.ru/>;
3. База данных показателей муниципальных образований - Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Munst.htm>;
4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРЮЛ/ЕГРИП В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ - Режим доступа: <https://egrul.nalog.ru/index.html>;
5. Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие» - Режим доступа: <https://bsr.sudrf.ru/big5/portal.html>;
6. Банк решений арбитражных судов - Режим доступа: <https://ras.arbitr.ru/>;
7. База данных судебных актов - Режим доступа: <http://bdsa.minjust.ru/>;
8. База решений и правовых актов Федеральной антимонопольной службы - Режим доступа: <https://br.fas.gov.ru/>;
9. Банк решений Конституционного Суда Российской Федерации - Режим доступа: <http://www.ksrf.ru/ru/Decision/Pages/default.aspx>;



10. Государственная система правовой информации – Режим доступа:  
<http://www.pravo.gov.ru/>;
11. Федеральный портал проектов нормативных актов - Режим доступа:  
<https://regulation.gov.ru/>;
12. Система обеспечения законодательной деятельности - Режим доступа:  
<https://sozd.duma.gov.ru/>.

## **Перечень информационных справочных систем**

1. Информационно-правовой портал «Система Гарант»;
2. Справочная правовая система «КонсультантПлюс»;
3. Информационно-правовая система «Кодекс»;
4. Информационно-правовая система (ИПС) «Законодательство стран СНГ».