



Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ВОСТОЧНО-ЕВРОПЕЙСКИЙ КОЛЛЕДЖ»

Пушкинская ул., д. 268, 426008, г. Ижевск. Тел.: (3412) 77-68-24. E-mail: mveu@mveu.ru, www.mveu.ru
ИНН 1831200089. ОГРН 1201800020641

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
к выполнению практических работ
по учебной дисциплине
«ОП.18 Жилищное право»

для специальности СПО
40.02.02 Правоохранительная деятельность

2022 г.

Введение

Методические рекомендации для практических занятий по дисциплине «Жилищное право» предназначены для студентов специальности 40.02.02 Правоохранительная деятельность.

Одним из основных условий успешного обучения и подготовки студентов к профессиональной деятельности в современных условиях развития общества является приобретение глубоких знаний в области права и умение использовать эти знания на практике. Практические правовые навыки должны обеспечить обучаемых правильным пониманием складывающихся правоотношений в жилищной сфере, а также находить верные решения в различных правовых ситуациях, в процессе рассмотрения судебных споров.

Понимание закона, правильное толкование его норм – первая ступень освоения правовой дисциплины. В данных рекомендациях главное внимание уделяется второй ступени овладения правоприменительной деятельности – умению применять правовые нормы в реальных ситуациях на практике.

Прочность, осознанность и действенность знаний учащихся наиболее эффективно обеспечивается при помощи активных методов. Среди них важное место занимают практические занятия по решению задач и конкретных правовых ситуаций. Содержание учебной программы при ограничении времени, отведенном на изучение предмета, требует не столько запоминания, сколько развития умений и навыков самостоятельной работы с учебной литературой и нормативными актами.

Решая эти задачи, организуется проведение практических занятий, в ходе которых разбираются юридические казусы и вырабатываются практические навыки применения юридических знаний.

Методические рекомендации направлены на оказание методической помощи студентам при проведении практических занятий по дисциплине «Жилищное право».

Для решения предлагаемых правовых ситуаций и выполнения задания практической работы требуется хорошо знать нормативный материал, а также изменения в действующем законодательстве.

Данные методические рекомендации преследуют следующие цели:

- расширение и углубление правовых знаний, полученных студентами при изучении теоретического материала данной учебной дисциплины,
- обучение студентов правильно оценивать содержание законов и других нормативно-правовых актов, а также определять порядок их применения при выполнении заданий практической работы и решении конкретных правовых ситуаций

Задачи и цели практических занятий:

Задачи: Углубить и закрепить теоретические знания, полученные студентами в ходе изучения теоретической части дисциплины «Жилищное право».

Учебная цель: Привить практические навыки решения конкретных юридических ситуаций, юридически грамотного формулирования принятого решения.

Воспитательная цель: воспитание активной самостоятельности в учении, правового самосознания, уважения к правовым нормам, повышение уровня интеллектуальной и личностной активности, включенности в процесс учебного познания.

1. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Учебной дисциплиной предусмотрен следующий объем практических занятий обучающихся:

Тематика практических занятий	Объем часов по очной форме обучения
Практические занятия обучающегося (всего)	34
Практическое занятие № 1. Жилищные правоотношения	2
Практическое занятие № 2,3 Анализ жилищного законодательства	4
Практическое занятие № 4,5 Переустройство и перепланировка жилых помещений	4
Практическое занятие № 6. Совершение гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями.	2
Практическое занятие № 7. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	2
Практическое занятие № 8,9 Договор социального найма жилого помещения	4
Практическое занятие № 10,11 Жилые помещения специализированного жилищного фонда.	4
Практическое занятие № 12,13 Правовой режим жилых помещений ЖК, ЖСК.	4
Практическое занятие № 14,15 Товарищество собственников жилья.	4
Практическое занятие № 16. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.	2

Практическое занятие № 17. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства.	2
--	---

2. ВИДЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ СТУДЕНТОВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

Учебной дисциплиной предусмотрено:

1. Работа с правовыми источниками.
2. Составление правовых документов.
3. Заполнение таблиц.
4. Решение ситуационных задач.
5. Кейс-задание.
6. Групповое обсуждение.
7. Мозговой штурм.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ

Практические занятия проводятся с целью усвоения лекционного курса, углубления и расширения познаний студентов. Они способствуют приобретению опыта устных публичных выступлений, ведения дискуссии, аргументации и защиты выдвигаемых положений, приобретению навыков коллективной работы. Практические занятия служат для контроля преподавателем подготовленности студента; закрепления изученного материала; развития умений и навыков устных публичных выступлений по юридической тематике, а также составления письменных юридических документов; умения вести аргументированную дискуссию. При подготовке к практическим занятиям студенту необходимо изучить рекомендованную литературу.

Изучение жилищного права базируется преимущественно на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральных законах. Немаловажным, в то же время, является знание законов субъектов Российской Федерации по вопросам, отнесенным к их компетенции в области жилищного права, а также иных источников права. Такой же юридической силой обладают общепризнанные принципы и нормы международного права, признанные Российской Федерацией.

Следует обратить особое внимание на постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации, содержащие правовые позиции по вопросам жилищного права, так как они обязательны для судов общей юрисдикции.

Рекомендуется пользоваться изданными комментариями, а также учебниками и учебными пособиями (по выбору). Большое внимание в рамках учебной дисциплины уделяется нормативным правовым актам. Поскольку за последние несколько лет российское жилищное законодательство претерпело (и продолжает претерпевать) существенные изменения, необходимо следить за его актуальностью, фиксировать тенденции его развития. Официальная публикация таких документов производится в Собрании законодательства Российской Федерации, «Российской газете». Несомненным подспорьем здесь будет использование электронных справочно-правовых систем («Гарант», «Консультант Плюс» и др.).

Форма проведения практических занятий может варьироваться в зависимости от проблемы, избранной преподавателем формы проведения занятия, доступности и (или) освещенности материала по теме. Во время проведения практических занятий в форме дискуссий, мозгового штурма и т.п. студенты могут возражать, не соглашаться, доказывать аргументировано свою точку зрения. Допускается, и даже приветствуется исправление студентами недочетов в ответе выступающего, но это следует делать, не перебивая последнего, корректно. На практических занятиях при любой форме могут быть заданы вопросы уточняющего и иного порядка преподавателю.

На практических занятиях студенты получают за работу оценки. В любом случае, если вопрос не был раскрыт, либо раскрыт неполно, преподаватель может брать последнее слово на себя, когда студенты не дошли до правильного ответа. При ответе на поставленные на практических занятиях вопросы следует отвечать, ориентируясь на действующее законодательство. Решение задач должно подтверждаться ссылками на нормативные источники с приведением конкретных ответов на поставленные в задачах вопросы.

4. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Практическое занятие №1. Жилищные правоотношения

Цель: приобретение практических навыков определения возникших между сторонами жилищных правоотношений. Определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты.

Задания.

Задание: решить задачи с применением гражданского и жилищного законодательства

Алгоритм выполнения

Решать практические задачи необходимо в следующей последовательности:

- внимательно прочитать условие задачи, сущность возникшего спора и все обстоятельства дела, проанализировать доводы сторон;
- проанализировать нормативные акты, регулирующие данные отношения, и объяснить, почему именно их следует применять в указанных случаях.
- решение задач должно подтверждаться ссылками на нормативные источники с приведением конкретных ответов на поставленные в задачах вопросы.

Методические указания к решению ситуационных задач

Внимательно прочитайте задачу. Уясните ее содержание и поставленные вопросы. Определите обстоятельства, которые являются решающими для принятия основанного на законодательстве решения. Прежде чем ответить на поставленные вопросы, следует осмыслить все понятия, необходимые для решения задачи: выяснять, какие правоотношения существуют между сторонами, какие юридические факты (события, активное или пассивное действие) лежат в их основе, каковы субъекты и объект правоотношения, каковы права и обязанности сторон (содержание правоотношения).

Определив характер правоотношения, необходимо установить, нормами какого кодекса оно регулируется и, рассуждая, дать полные и аргументированные ответы на

поставленные в задаче вопросы с обязательной ссылкой на соответствующие статьи ГК РФ и ЖК РФ.

Внимание! Образец решения для всех ситуационных задач

Задача. Гр. Сидорчук со своими детьми: 10-летней дочерью и 11-летним сыном, проживал в г. Кочубей Краснодарского края до 2016 г., а с января 2017 г. он выбрал местом своего жительства г. Санкт-Петербург. По приезде в Санкт-Петербург он устроился на АО «Ленмаш», где ему как работнику данной организации выделили место в общежитии. Через месяц к Сидорчуку приехали дети, которые стали жить с ним в общежитии. Администрация общежития потребовала выселить детей из общежития, но Сидорчук отказался это сделать.

Являются ли данные отношения жилищными?

Ответ на вопрос: Данные правоотношения являются жилищными, поскольку урегулированы жилищным законодательством.

Обоснование: согласно ч. 4 ст. 3 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Задача 1.

Гр. Смоленский заключил договор коммерческого найма 2-комнатной квартиры, где произвел перепланировку, соединив одну из комнат с кухней. Затем он приобрел и завез в квартиру мебель, купил новое сантехническое оборудование и заключил договор с ООО «Зема» на его установку, а также договоры с обслуживающими организациями на водо-, тепло-, энергоснабжение и на вывоз мусора, установил спутниковую антенну, подключился к Интернету.

Какие из перечисленных выше правоотношений жилищные?

Задача 2.

Веретенникову О.Г. по завещанию отец оставил свою долю на право собственности на дом в деревне. При жизни отец пользовался вторым этажом в этом доме. Через 6 месяцев после смерти отца Веретенников О.Г. оформил у нотариуса право на наследство. После этого он решил продать эту долю Макеевой И.Н. Договор купли-продажи был заверен у нотариуса и зарегистрирован. Хромова А.Н., которая пользовалась первым этажом этого дома, потребовала перевода права собственности на себя, так как ей как второму собственнику принадлежит преимущественное право покупки продаваемой доли. Веретенников считал, что он как собственник имеет право распоряжаться своей долей по своему усмотрению.

Нормы каких отраслей права регулируют возникшие правоотношения по поводу права собственности на данное жилое помещение?

Задача 3.

Гр. Боровой приехал в г. Калугу из Красноярского края и устроился работать на авторемонтный завод, где ему предоставили квартиру в доме маневренного фонда. Боровой обратился в паспортный стол с заявлением о регистрации его на предоставленной жилой площади. Однако ему отказали в регистрации по месту жительства, предложив зарегистрироваться только по месту пребывания, временно.

Являются ли данные правоотношения жилищными?

Задание заполнить таблицу, руководствуясь Жилищным кодексом РФ

Субъекты жилищных правоотношений	
Объект жилищных правоотношений	
Содержание жилищных правоотношений	
Основания возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений	

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 2,3 Анализ жилищного законодательства

Цель: Определять общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права и применять к ним соответствующие нормативно-правовые акты.

Задания

Задание с помощью справочно-правовых систем «Консультант плюс» или «Гарант» сделать выборку нормативно-правовых актов (не менее 10) Российской Федерации и Удмуртской Республики по юридической силе, регулирующих жилищные правоотношения.

Задание решить задачи

Задача 1.

Гр. Судариков проживал в собственном доме в дер. Покровка Клинского р-на Московской обл. Дом построен в 2001 г. На этом участке находились также 2 хозяйственные постройки: баня, колодец. В 2017 г. из органов местной власти

Сударикову пришло уведомление, что земельный участок, на котором расположен его дом и постройки, необходим для муниципальных нужд и должен быть изъят. Вместо этого ему было предложено переехать в 2-комнатную квартиру в г. Клин. Судариков категорически отказался от предложения.

Какие нормативные акты регулируют эти правоотношения?

Задача 2.

Веретенникову О.Г. по завещанию отец оставил свою долю на право собственности на дом в деревне. При жизни отец пользовался вторым этажом в этом доме. Через 6 месяцев после смерти отца Веретенников О.Г. оформил у нотариуса право на наследство. После этого он решил продать эту долю Макеевой И.Н. Договор купли-продажи был заверен у нотариуса и зарегистрирован. Хромова А.Н., которая пользовалась первым этажом этого дома, потребовала перевода права собственности на себя, так как ей как второму собственнику принадлежит преимущественное право покупки продаваемой доли. Веретенников считал, что он как собственник имеет право распоряжаться своей долей по своему усмотрению

Нормы каких отраслей права регулируют возникшие правоотношения по поводу права собственности на данное жилое помещение? Какие нормативные акты помогут решению проблемы?

Задача 3.

Наниматель Крошкин и члены его семьи, проживающие в отдельной 3-комнатной квартире, организовали инструментальный ансамбль, а так как другого помещения для их репетиций не было, они ежедневно осуществляли репетиции, причем в отдельные дни музыкальные занятия осуществлялись и после 23.00 часов. Крошкин в установленном законом порядке зарегистрировал по месту проживания ООО «Музыкальный ансамбль Крошкин и его дети». Соседи неоднократно обращались в различные органы власти о невозможности проживания в квартирах из-за шума. Органы полиции также неоднократно налагали на Крошкина административные штрафы.

Наймодатель направил в районный суд исковое заявление о выселении семьи Крошкина из занимаемого им жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Какими нормативными актами регулируется данная ситуация?

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 4,5 Переустройство и перепланировка жилых помещений

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих в связи с переустройством и перепланировкой жилых помещений. Юридически грамотно составлять различные документы, регулируемые нормами жилищного законодательства.

Задание: решить задачи

Задача 1

Сойков без согласования построил себе балкон на втором этаже девятиэтажного дома.

Что такое переустройство и перепланировка жилых помещений? Что в данном случае произвел Сойков? Правомерны ли действия Сойкова?

Задача 2

Капустин решил поставить в квартиру современную стиральную машину.
Нужно ли согласовывать эту установку?

Задача 3

Дунин Н. Н. произвел перепланировку в своей квартире: перенес дверные проемы, установил дополнительные перегородки, заменил окна с увеличением проемов, переустановил сантехническое оборудование. Астафьев Р. Р. предложил купить у Дунина Н. Н. данную квартиру.

Кто из указанных лиц обязан или вправе произвести узаконение произведенных в квартире изменений и в каком порядке? Допускает ли закон возможность приобретения квартиры с подобной перепланировкой без согласования с уполномоченными органами?

Задание: подготовка правовых документов

Подготовьте проект заявления в местную администрацию по перепланировке жилого помещения путем преобразования квартиры в квартиру-студию (объединения зала (20 кв.м.) с кухней (10 кв.м.)).

Для составления используйте образец заявления.

В _____
(наименование органа местного самоуправления
муниципального образования)

ЗАЯВЛЕНИЕ
о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

от _____
(указывается наниматель, либо арендатор, либо собственник
жилого помещения, либо собственники

жилого помещения, находящегося в общей собственности
двух и более лиц, в случае, если ни один из

собственников либо иных лиц не уполномочен
в установленном порядке представлять их интересы)

Место нахождения жилого помещения: _____
(указывается полный адрес:
субъект Российской Федерации,

муниципальное образование, поселение, улица, дом,

корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник(и) жилого помещения: _____

Прошу разрешить _____
(переустройство, перепланировку,
переустройство и перепланировку -
нужное указать)

жилого помещения, занимаемого на основании _____
(права собственности,

договора найма, договора аренды - нужное указать)

согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства и (или)
перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с "___" _____ 200_ г. по "___"
_____ 200_ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____ часов в
_____ дни.

Обязуюсь: осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом
(проектной документацией); обеспечить свободный доступ к месту проведения
ремонтно-строительных работ должностных лиц органа местного самоуправления
муниципального образования либо уполномоченного им
органа для проверки хода работ; осуществить работы в установленные сроки и с
соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно
проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по
договору социального найма от "___" _____
_____ г. N _____ :

N п/п	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность	Подпись <*>	Отметка о нотариальном заверении

		(серия, номер, кем и когда выдан)		подписей лиц
1	2	3	4	5

 Подписи ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. В ином случае представляется оформленное в письменном виде согласие члена семьи, заверенное нотариально, с проставлением отметки об этом в графе 5.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) _____
 (указывается вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое и (или) перепланируемое _____ на ____ листах;
 жилое помещение (с отметкой: подлинник или нотариально заверенная копия)
- 2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;
- 3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах;
- 4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (представляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах;
- 5) документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на _____ листах (при необходимости);
- б) иные документы: _____
 (доверенности, выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление

"__" _____ 20__ г. _____
 (дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
 заявителя)

"__" _____ 20__ г. _____
 (дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
 заявителя)

"__" _____ 20__ г. _____
 (дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
 заявителя)

"__" _____ 20__ г. _____
 (дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
 заявителя)

При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением на основании договора аренды - арендатором, при пользовании жилым помещением на праве собственности - собственником (собственниками).

 (следующие позиции заполняются должностным лицом,
 принявшим заявление)

Документы представлены на приеме " __ " _____ 20_ г.

Входящий номер регистрации заявления _____

Выдана расписка в получении
 документов " __ " _____ 20_ г.
 N _____

Расписку получил " __ " _____ 20_ г.

 (подпись заявителя)

 (должность,

 Ф.И.О. должностного лица, (подпись)
 принявшего заявление)

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 6. Совершение гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями.

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих в связи с особенностями совершения сделок с жилыми помещениями. Анализировать судебную

практику в сфере жилищных правоотношений и корректно применять ее в практической деятельности. Юридически грамотно составлять различные документы, регулируемые нормами жилищного законодательства.

Задание решить задачи

Задача 1.

Гражданка Н. обратилась в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ее права на продажу квартиры. Трехкомнатная квартира общей площадью 68 кв. м. была приватизирована на имя гражданки Н. в 2003 году. Супруг гражданки Н. – гражданин П. от участия в приватизации отказался. В 2004 году у супругов родилась дочь, которая была зарегистрирована по месту постоянного проживания своих родителей. В 2010 году супруги расторгли брак. Гражданин П. после расторжения брака в квартире фактически не проживал. Гражданка Н. хочет продать данное жилое помещение.

Как ей следует поступить?

Задача 2.

Гражданка Иванова обратилась в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ее права на продажу квартиру. Супругам Ивановым была предоставлена квартира по договору социального найма. Супруга Иванова решила приобрести данное жилое помещение в собственность. Муж от участия в приватизации отказался. Через 2 года жена решила продать квартиру, но муж сослался на то, что право пользования у него сохраняется и выезжать из квартиры он не собирается.

Как ей следует поступить?

Задач 3.

Гражданка Хромова обратилась в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ее право на обмен квартиры. Супруги Хромовы расторгли брак и произвели раздел счетов по договору социального найма двухкомнатной квартиры в 2004г. Хромова с дочкой стала самостоятельным нанимателем большей комнаты, а бывший муж – меньшей. Через полтора года Хромова решила, что жить с бывшим мужем в одной квартире она не сможет, однако Хромов от обмена отказался.

Как ей следует поступить?

Задача 4.

Гражданка Танина обратилась в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ее право на обмен квартиры. Танина проживает в однокомнатной квартире, расположенной на первом этаже. Её приятельница живёт в соседнем доме, занимает комнату в двухкомнатной квартире. Вторую комнату в этой квартире занимают молодожёны. Танина – женщина пожилая и больная, страшась одинокой жизни на первом этаже, предложила совершить обмен своей квартиры на комнату молодожёнов, чтобы поселиться рядом с приятельницей (она тоже одинокая женщина). Молодожёны с радостью согласились.

Но наймодатель отказал в оформлении договора обмена, мотивируя отказ следующими обстоятельствами: 1) Танина ухудшает свои жилищные условия, что противоречит закону; 2) она страдает сердечным заболеванием, и потому обмен со вселением её в квартиру, где проживают другие граждане, по закону не допускается; 3) обе квартиры не приватизированы.

Как ей следует поступить?

Задание: подготовка правовых документов

Составьте договор найма жилого помещения, используя образец.

ДОГОВОР
найма жилого помещения

Город/район _____

"__" _____ г.

Гражданин(ка) _____, именуем__ в дальнейшем "Наниматель", с одной стороны, и гражданин(ка) _____, именуем__ в дальнейшем "Наймодатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель предоставляет принадлежащую ему на праве собственности квартиру Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания в ней.

1.2. Указанная квартира находится по адресу: _____

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами: _____

1.4. Наниматель использует квартиру в течение всего срока найма в соответствии с ее целевым назначением (для проживания).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату Наймодателю в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;
- в период действия настоящего договора своевременно осуществлять все необходимые платежи за жилое помещение и коммунальные услуги;
- пользоваться квартирой, указанной в п. 1.2 настоящего договора, исключительно в целях проживания;
- надлежащим образом относиться к квартире, указанной в п. 1.2 настоящего договора, и использовать соответственно ее назначению и техническим особенностям;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры, установленного в ней оборудования и имущества;
- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу и оборудованию по вине Нанимателя;
- исполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к квартире, указанной в п. 1.2 настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.3. Наниматель имеет право:

- вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за _____ (_____);
- на заключение договора найма на новый срок;

- допускать проживание в квартире любых лиц (временных жильцов) по своему выбору без передачи квартиры в поднаем с согласия Наймодателя. Ответственность за действия временных жильцов перед Наймодателем несет Наниматель;

- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством и обычаями делового оборота.

2.4. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном состоянии в течение _____ дней после заключения настоящего договора;

- осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования;

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой, указанной в п. 1.2;

- в срок не позднее чем за _____ месяц до истечения срока настоящего договора предложить Нанимателю заключить договор на тех же условиях или предупредить Нанимателя об отказе в продлении договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем.

2.5. Наймодатель имеет право:

- расторгнуть настоящий договор в случае неоплаты Нанимателем жилого помещения и коммунальных услуг.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой.

3.2. Плата за пользование квартирой вносится _____ и составляет _____ рублей в месяц.

3.3. Наниматель вправе требовать уменьшения платы за пользование квартирой, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором найма, или состояние имущества существенно ухудшились.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Нанимателя.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании третьих лиц при заключении договора.

4.3. Наниматель несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего договора, а также действия других членов семьи, лиц, временно проживающих в жилом помещении.

4.4. В случае пользования жилой квартирой не в соответствии с условиями договора Наймодатель имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на _____ года. Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. По истечении срока действия настоящего договора стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения;

- заключить новый договор найма квартиры на тех же или иных условиях на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Вместе с Нанимателем в квартире, указанной в п. 1.2 настоящего договора, будут совместно проживать и иметь равные с Нанимателем права по пользованию жилым помещением следующие граждане: _____

7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае неурегулирования сторонами возникших разногласий спор решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. СВЕДЕНИЯ О СТОРОНАХ

Наймодатель: _____

Наниматель: _____

Подписи сторон:

Наймодатель: _____

Наниматель: _____

Критерии оценки:

Оценка «**отлично**» выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка «**хорошо**» выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка «**удовлетворительно**» выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка «**неудовлетворительно**» выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 7. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих по поводу общего имущества собственников в многоквартирном доме. Свободно применять основополагающие понятия, термины и категории жилищного права.

Задание: решить задачи

Задача 1.

Собственник квартиры на последнем этаже многоэтажного дома использовал чердачные помещения для размещения своего спортивного зала и хранения вещей. Староста дома обратился в суд с исковым заявлением о сносе самовольно произведенных собственником квартиры перепланировок чердака.

Определите правовой статус участников данных правоотношений и разрешите спор по существу.

Задача 2.

На собрании жильцов дома было принято решение о проведении субботника на придомовой территории. При этом собственников обязали убрать автомобили от подъездов и явиться для проведения уборочных работ с 9 до 14 час.

Допускается ли понуждение собственников квартир многоквартирного дома к участию в субботниках? Какие меры ответственности могут быть к ним применены? Может ли быть привлечена сторонняя организация для проведения уборочных работ и за чей счет?

Задача 3.

Жильцы дома – автовладельцы обратились к старосте дома с заявлением об организации автостоянки на придомовой территории, поскольку у подъездов стояночных мест не хватает. Староста дома отказал и посоветовал оставлять транс- портные средства на специализированных автостоянках.

В каком порядке жильцы могут защитить свои права? Правомерны ли действия старосты дома? Предложите Ваши варианты решения данной ситуации.

По решению части жильцов дома на выезде с придомовой территории были установлены автоматические ворота. При этом тем жильцам, которые не участвовали в оплате, было отказано в выдаче ключей. Проанализируйте ситуацию.

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал

правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 8,9 Договор социального найма жилого помещения

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих из договора социального найма. Анализировать судебную практику в сфере жилищных правоотношений и корректно применять ее в практической деятельности.

Задание решить задачи

Задача 1.

Гр. Соловьев, проживающий в 3-комнатной муниципальной квартире вместе с женой и двумя детьми, в течение 9 месяцев не вносил плату по договору социального найма. Объяснял он это тем, что у него нет денег для оплаты квартиры, так как он и его жена длительное время безработные, а дети несовершеннолетние и основные доходы семьи – пособия на детей. Жилищно-эксплуатационная организация обратилась в суд о выселении Соловьева и его семьи из квартиры без предоставления другой жилой площади за систематическое невнесение платы по договору найма. Суд учел трудную жизненную ситуацию Соловьева и предоставил ему год отсрочки исполнения решения для внесения платы. Однако и через год материальное положение Соловьева не улучшилось.

Могут ли выселить без предоставления другой жилой площади из муниципальной квартиры Соловьева и его семью за систематическое невнесение платы по договору социального найма?

Задача 2.

Наймодатель обратился в суд с иском о выселении супругов Дымовых, ссылаясь на то, что дом, где они проживают, поставлен на капитальный ремонт с выселением проживающих в нем лиц. Ответчикам с детьми на время ремонта предоставлена квартира, однако от переселения они отказались. Ответчики в возражение привели следующие доводы – предоставленная на время ремонта квартира является неблагоустроенным жильем, ремонт, не исключено, затянется, квартира находится в запущенном состоянии, расположена в общежитии, один из детей страдает тяжелой формой нервно-психического заболевания.

Каковы должны быть действия суда?

Задача 3.

Наниматель Петров с семьей из пяти человек проживает в 4- комнатной квартире. В связи с необходимостью капитального ремонта дома семье Петрова на время ремонта предоставлена трехкомнатная квартира размером 40,3 м². Однако Петров и члены его семьи отказались от такого переселения, требуя предоставления жилого помещения в постоянное пользование.

Правомерно ли требование Петрова?

Задача 4.

В помещение технического здания государственного унитарного предприятия был вселен гражданин Н., который был зарегистрирован по месту жительства в данном помещении, им регулярно вносилась плата за жилье и коммунальные услуги.

По прошествии семи лет администрация предприятия, на балансе которого находится данное здание, руководствуясь ч.ч. 1 и 2 ст. 15, ст. 16 ЖК РФ обратилась к гр. Н. с требованием освободить спорное помещение.

Гр. Н. обратился в суд с иском о предоставлении данного помещения для проживания на условиях договора социального найма жилого помещения.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Задача 5.

Тимофеевы зарегистрировали по месту жительства в своей квартире дальнюю родственницу Алексееву, которая вышла на пенсию и согласилась оказывать помощь в ведении хозяйства и уходе за детьми. Тимофеевы и Алексеева совместно вели хозяйство, причем часть своей пенсии Алексеева вкладывала в общий бюджет. Зарплаты от Тимофеевых Алексеева не получала. После того как дети выросли, Тимофеевы потребовали, чтобы Алексеева выехала из квартиры, так как жилое помещение нужно для детей. Алексеева отказалась покинуть квартиру, ссылаясь на то, что Тимофеевы предлагали ей жить одной семьей. Кроме того, переехав к Тимофеевым, она продала свой дом, а полученные деньги были израсходованы на нужды семьи, в том числе на ремонт квартиры. В настоящее время другого жилья Алексеева не имеет. Тимофеевы предъявили иск о выселении Алексеевой, ссылаясь на то, что поселили ее как домработницу, которая не имеет права на жилое помещение. Алексеева предъявила встречный иск о признании права на жилое помещение, в котором она фактически проживает. Тимофеевы против

встречного иска категорически возражали по тем основаниям, что квартира в этом случае будет превращена в коммунальную, а права остальных членов семьи будут ущемлены.

Какой из исков подлежит удовлетворению?

Задача 6.

Семья Ивановых из трех человек занимали комнату 16 м², другую комнату размером 12 м² занимали Грачев и Дорофеева. Последние в зарегистрированном браке не состояли, но проживали совместно на этой площади более семи лет.

После смерти Грачева местной администрацией было принято решение о предоставлении его комнаты Дорофеевой, с которой впоследствии был заключен договор социального найма жилого помещения. Ивановы считали, что освободившаяся комната должна быть предоставлена их семье, поэтому предъявили иск о признании договора социального найма жилого помещения недействительным. В исковом заявлении указывалось, что Дорофеева состоит в зарегистрированном браке со своим мужем Дорофеевым и прописана в 3-комнатной квартире площадью 40 м², где проживают ее муж и его родители.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Критерии оценки:

Оценка «**отлично**» выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка «**хорошо**» выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка «**удовлетворительно**» выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка «**неудовлетворительно**» выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 10,11 Жилые помещения специализированного жилищного фонда.

Кейс-задание

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений по использованию жилых помещений специализированного жилищного фонда. Анализировать судебную практику в сфере жилищных правоотношений и корректно применять ее в практической деятельности

Метод кейсов - техника обучения, использующая описание реальных ситуаций. Обучающиеся должны проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале или же приближены к реальной ситуации.

Сценарий организации занятия:

1. Подготовительный этап. Преподаватель подготавливает ситуационный материал.
2. Ознакомительный этап. На данном этапе происходит вовлечение учащихся в живое обсуждение реальной профессиональной ситуации.
3. Основной (аналитический) этап. Распределение учащихся по группам (4-5 человек в каждой), организация работы групп, обсуждение ситуации, подготовка правовой оценки ее разрешения.
4. Итоговый этап. Оценивание преподавателем правильности применения нормативных правовых актов и разрешения реальной ситуации.

Задача 1. Гр. Сидорчук со своими детьми: 10-летней дочерью и 11-летним сыном, проживал в г. Кочубей Краснодарского края до 2006 г., а с января 2007 г. он выбрал местом своего жительства г. Санкт-Петербург. По приезде в Санкт-Петербург он устроился на ОАО «Ленмаш», где ему как работнику данной организации выделили место в общежитии. Через месяц к Сидорчуку приехали дети, которые стали жить с ним в общежитии. Администрация общежития потребовала выселить детей из общежития, но Сидорчук отказался это сделать.

Имеют ли право дети Сидорчука проживать вместе с ним в общежитии, и на каком правовом основании?

Задача 2. Анохин и его мать-пенсионерка были выселены из квартиры без предоставления другой по иску администрации предприятия «Сургут» на том основании, что квартира является служебной и предоставлялась ответчику в связи с трудовыми

отношениями, которые прекращены из-за увольнения Анохина по собственному желанию. После предупреждения о возможном выселении Анохин отказался возвратиться на прежнюю работу.

Есть ли законные основания обжаловать решение суда?

Задача 3. Моисеев, проживающий в военном городке (ЗАТО), в связи с увольнением с места работы в воинской части решил обменять свою квартиру.

Каким образом он это может осуществить? Каковы социальные гарантии, предоставляемые жителям ЗАТО?

Задача 4. Груздев был зарегистрирован в семейном общежитии. В настоящее время он находится в СИЗО, ему предъявлено обвинение, будет суд.

Сохранится ли за ним жильё, если он будет осуждён?

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 12,13 Правовой режим жилых помещений ЖК, ЖСК.

Групповое обсуждение

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих по поводу жилых помещений ЖК и ЖСК. Свободно применять основополагающие понятия, термины и категории жилищного права.

Структура группового обсуждения

Групповые обсуждения являются методом обучения. Выделение групповых обсуждений в качестве метода преследует цель его более внимательного разбора и

анализа. Групповые обсуждения по заданной тематике проводятся в небольших группах обучающихся (от 4 до 7 человек). Групповые обсуждения позволяют максимально полно использовать опыт студентов, способствуя лучшему усвоению ими изучаемого материала. Это обусловлено тем, что здесь не преподаватель рассказывает слушателям о том, как должно быть, что является правильным, а сами слушатели вырабатывают доказательства, обоснования принципов и подходов, по схеме, предложенной преподавателем.. На обсуждение вопросов, предложенных для обсуждения, преподаватель выделяет определенное время (от 15 до 20 минут), в течение которого группа должна подготовить развернутый ответ. Чтобы стимулировать групповую работу преподаватель задает определенные рамки:

- вводит правила группового обсуждения (высказываться всем без исключения по очереди);

- предлагает алгоритм выработки общего мнения (сначала каждый индивидуально готовит в письменном виде свой вариант решения поставленной проблемы, а затем эти решения обсуждаются в группе и вырабатывается общее решение).

Преподаватель должен внимательно следить за работой в группах, и в тех случаях, когда он будет замечать какие-то нарушения установленных правил или отклонения от нормального хода обсуждения, указывать студентам на это и помогать им наладить эффективную групповую работу.

Групповое обсуждение начинается с презентации темы, которая включает в себя показ с использованием технических средств обучения (ТСО), подготовленного набора видеослайдов, отражающих пользование жилыми помещениями на основе членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе. Показ слайдов сопровождается разъяснением и анализом основных положений изучаемой темы.

Вопросы, выносимые на обсуждение

1. Правовое регулирование жилищной кооперации в России.
2. ЖК, ЖСК потребительские кооперативы: понятие и правовое положение.
3. Порядок создания ЖК, ЖСК. Устав ЖК, ЖСК.
4. Условия и порядок приема граждан в члены ЖК, ЖСК.
5. Права и обязанности члена кооператива. Права членов семьи члена кооператива по пользованию жилым помещением.
6. Особенности обмена, раздела и найма жилых помещений в доме ЖК, ЖСК.
7. Исключение из членов ЖК, ЖСК. Выселение из домов ЖК, ЖСК.
8. Роль ЖК, ЖСК после полной выплаты членом кооператива паевого взноса.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» (5 баллов) ставится студенту, если он активно участвует в обсуждении, дает исчерпывающие ответы на вопросы, четко аргументирует свою точку зрения за правильный, полный и глубокий ответ на вопрос.

Оценка «хорошо» (4 балла) ставится студенту, если он активно участвует в обсуждении; дает ответы на вопросы, аргументирует свою точку зрения, но не дал ответа 1-2 вопроса.

Оценка «удовлетворительно» (3 балла) ставится студенту за не совсем правильный или не полный ответ на вопрос преподавателя, или за один неправильный пример либо за пассивное участие в групповом обсуждении.

Оценка «неудовлетворительно» (2 балла) ставится всем участникам микрогруппы или одному из них в случае ее (его) неготовности к ответу и групповому обсуждению.

Задание решить задачи

Задача 1

Львова обратилась в суд с иском о разделе 4-комнатной квартиры в ЖСК и признании за ней преимущественного права на вступление в члены кооператива с предоставлением ей в пользование изолированной комнаты размером 10 кв. м. По заявлению истицы, она – наследница 1/8 пая, принадлежавшего ее умершему сыну, члену ЖСК, проживавшему с семьей и с нею в 4-комнатной квартире жилплощадью 44 кв. м., которой теперь пользуется жена сына, принятая в члены кооператива. Львовой отказано в приеме в члены кооператива общим собранием членов ЖСК.

Есть ли основания для удовлетворения исковых требований?

Задача 2.

ЖСК предъявил иск о выселении из кооперативной квартиры несовершеннолетней Лариной. Истец указал, что данную квартиру, состоящую из двух комнат общей площадью 33 кв. м., занимала член ЖСК Мамонова, которая умерла. Несовершеннолетняя Ларина с ней совместно не проживала, обеспечена жильем по месту жительства матери, членом семьи члена кооператива не была, зарегистрировалась в квартире по месту жительства через 2 дня после смерти Мамоновой, завещания не было, а наследницей по закону внучка не является.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 3.

Павлов обратился в суд с иском к своей жене о вселении в квартиру, находящуюся в доме ЖСК, членом которого он не состоит. Истец указал, что паевые взносы за квартиру выплачены частично в период брака, он на этой жилой площади не проживает с 2005 года в связи с неприязненными отношениями, сложившимися между ним и женой.

Павлова предъявила встречный иск о признании Павлова утратившим право на жилплощадь, утверждая, что он в квартире не живет с 2000 года, проживая постоянно у своих родителей, где обеспечен жильем, имущества его в спорной квартире нет и плату за коммунальные услуги за себя он не вносит.

Подлежат ли удовлетворению каждый из исков в отдельности?

Задача 4.

Решением общего собрания членов ЖСК Ковалева в связи с выбытием из кооператива ее бывшего мужа была принята в члены ЖСК с предоставлением ей в доме кооператива квартиры с условием внесения ею паенакоплений в сумме 280 000 рублей. Решением этого же собрания, спустя 4 месяца, Ковалева исключена из членов кооператива в связи с невыполнением обязанностей по уплате упомянутой суммы паенакоплений. В связи с исключением ее из членов кооператива ЖСК предъявил иск о выселении Ковалевой из предоставленной квартиры.

Ответчица иск не признала и предъявила иск о восстановлении ее в членах ЖСК. В обоснование своих требований она сослалась на то, что состояла в браке с членом ЖСК и вселилась в квартиру в качестве члена его семьи. Паенакопление в кооперативе – их общая собственность. Брак был расторгнут и муж подал заявление о выходе из кооператива, его просьба была удовлетворена и одновременно правление кооператива выплатило ему всю сумму паенакопления, несмотря на то, что фактически он – собственник только половины этой суммы. Поэтому Ковалева считает, что кооператив обязан зачислить принадлежащую ей половину пая на ее лицевой счет, а остальную сумму задолженности она доплатит.

Законны ли доводы Ковалевой и почему?

Задача 5.

Член ЖСК Орлов занимал с семьей из 3-х человек 1-комнатную квартиру площадью 17 кв. м., пай за нее выплатил полностью. Его жена по месту своей работы в порядке улучшения жилищных условий на всю семью получила 2-комнатную квартиру площадью 34 кв. м., поэтому кооперативную квартиру они решили передать очереднику этого же

предприятия Баранову. ЖСК отказался удовлетворить эту просьбу, пояснил, что в самом ЖСК есть члены кооператива, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Чьи доводы законны?

Задача 6.

Харитонов, член ЖСК до 1 июля 1990 года, умер. На момент его смерти паевой взнос полностью внесен не был. Дочь умершего предъявила иск к ЖСК о признании за ней преимущественного права на вступление в кооператив и закреплении за ней квартиры, мотивируя тем, что при жизни отца пользовалась квартирой и является наследницей. ЖСК в возражение сослался на то, что пай полностью не был выплачен и, следовательно, его собственностью квартира не являлась, поэтому истица вправе претендовать только на сумму паенакопления.

Какое решение должен вынести суд?

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 14,15 Товарищество собственников жилья.

Мозговой штурм

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих в связи с деятельностью товарищества собственников жилья.

Мозговой штурм - форма творческой, коллективной работы для поиска решений поставленных проблем.

Часто встречающиеся ситуации, для которых применяется метод мозгового штурма это генерирование различных идей в короткий отрезок времени, разработка нестандартных идей, нахождение решений в ситуации, когда решение не может быть получено логическим путем, систематизация информации, когда она беспорядочна и распределена между несколькими источниками, объединение и сплочение команды участников мозгового штурма.

Мозговой штурм включает в себя следующие действия:

1. Определяется проблема, требующая решения. Проблема должна быть сформулирована ясно, точно и не допускать двусмысленного толкования.

2. Формируются группы численностью от 5 до 8 человек. В каждой группе назначается капитан. Капитан группы должен следить, чтобы участники группы придерживались основных правил мозгового штурма.

Эти правила помогают управлять работой группы:

- никакой критики или дискуссий во время генерирования идей. Не допускается никаких негативных высказываний по поводу предлагаемых решений. Участники должны сосредотачиваться на проблеме, а не на критике предлагаемых решений;

- нет никаких ограничений, приветствуются любые идеи;

- количество лучше, чем качество. Чем больше идей будет предложено, тем выше шансы на успешное решение проблемы;

- комбинирование и совершенствование. Для того чтобы получить новые идеи необходимо комбинировать и изменять сделанные предложения. Допустимы даже самые незначительные изменения и неправильные толкования представленных идей.

3. Создание экспертной группы, состоящей из преподавателя и наиболее подготовленных студентов.

4. Выполняется групповая работа, в ходе которой участники команды предлагают свои идеи по решению проблемы. Капитан должен следить, чтобы все участники группы включились в мозговой штурм. Для этого, например, слово может передаваться по кругу. Затем, когда все втянутся в работу идеи можно высказывать в свободной последовательности. Участникам команды необходимо представлять одну идею за один раз и избегать возвращения к уже озвученным идеям.

5. По мере того как будут предлагаться идеи ответственный за ведение записей должен регистрировать каждую из них на доске, таким образом, чтобы все участники группы могли их видеть.

6. После завершения «генерирования» идей проводится обсуждение решений, для того чтобы отобрать лучшие.

7. Если команде не удастся прийти к согласию в выборе лучших идей или если участники команды не готовы отдать предпочтение тем или иным идеям, то для отбора идей используется метод консенсуса (система голосования).

8. После того, как лучшие идеи будут отобраны, капитан должен подтвердить, что принятое решение является коллективным и все участники команды с этим решением согласны. На этом мозговой шторм может считаться завершенным.

9. Подведение итогов, определение победителей.

Вопросы, выносимые на обсуждение

1. Понятие товарищества собственников жилья.
2. Порядок создания товарищества собственников жилья.
3. Права и обязанности товарищества собственников жилья. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.
4. Правовое положение членов товарищества собственников жилья, органы управления обществом.
5. Соотношение понятий товарищество собственников недвижимости и товарищества собственников жилья.

Критерии оценки:

оценка «**отлично**» выставляется студенту, если им в ходе игры проявлена творческая активность, высказано большее, чем у других участников количество правильных вариантов решения, ответы наиболее удачные, которые могут быть использованы на практике.

оценка «**хорошо**» выставляется студенту принявшему активное участие в игре, высказанные идеи разнообразны и применимы на практике, однако допущены незначительные ошибки.

оценка «**удовлетворительно**» выставляется студенту при знании материала, понимании проблем, но при недостаточной творческой активности и минимуме идей по решению обсуждаемых проблем;

оценка «**неудовлетворительно**» выставляется студенту допустившего грубые ошибки при изложении материала, отсутствии творческой активности и идей по решению обсуждаемых проблем.

Задание решить задачи

Задача 1.

На общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома было принято решение о создании товарищества собственников жилья. За это решение проголосовали 75% от числа собственников присутствовавших на собрании.

Собственники жилых помещений, голосовавшие против принятия этого решения, обратились в суд с требованием признать решение о создании ТСЖ недействительным, поскольку о собрании было объявлено всего за неделю до даты его проведения. Суд в иске отказал.

Правильно ли решение суда?

Задача 2.

На общем собрании членов товарищества собственников жилья было принято решение о сдаче в аренду части подвальных помещений для размещения там авторемонтной мастерской, а также решение о создании рядом с домом автостоянки на двадцать автомобилей. Места на указанной автостоянке было решено продать членам ТСЖ, имеющим автомобили. Член ТСЖ Кораблев, который не смог купить место на автостоянке обратился в суд с требованием о признании указанных решений незаконными. Он указал, что размещение промышленных производств в жилых домах запрещено действующим законодательством, а продажа мест на автостоянке невозможна, так как земельный участок, на котором расположен дом, хотя и сформирован, но не прошел государственный кадастровый учет.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Задача 3.

В уставе товарищества собственников жилья предусмотрено, что все собственники жилых помещений многоквартирного дома становятся членами товарищества с момента его создания. Гр. Сухарев, купивший квартиру у члена ТСЖ – гр. Семеновой, отказался вступать в товарищество и заявил, что не будет исполнять решения общего собрания членов ТСЖ по уплате взносов и других обязательных платежей, так как не является членом ТСЖ.

Прав ли Сухарев?

Задача 4.

Общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме приняло решение о преобразовании ТСЖ в жилищный кооператив. Член ТСЖ Кирьянов обратился в суд, указав, что решение общего собрания членов ТСЖ противоречит действующему законодательству. Председатель ТСЖ против иска возражал, ссылаясь на статью 140 Жилищного кодекса РФ.

Кто прав в споре?

Задача 5.

Решением общего собрания членов ТСЖ председатель правления ТСЖ Васечкин был освобожден от занимаемой должности в связи с утратой доверия. Новым председателем был избран гр. Петров, который обратился к нотариусу с просьбой удостоверить его подпись на заявлении о внесении соответствующих изменений в единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Нотариус Петрову отказал, указав, что Петров не является членом ТСЖ и, следовательно, не имеет права быть председателем правления этого ТСЖ.

Прав ли нотариус?

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 16. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Задание решить задачи

Задача 1.

Антонова обратилась в суд с иском к Управлению социальной защиты населения администрации г. Магнитогорска Челябинской области (далее по тексту - УСЗН г. Магнитогорска) о признании незаконным отказа в назначении субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг, возложении обязанности по предоставлению субсидии, начиная с октября 2016 года.

В обоснование иска указала, что ее дети: сын А.М., и дочь А.А.А., являются инвалидами и по состоянию здоровья нуждаются в постороннем уходе, поэтому она не

работает, получает компенсацию как лицо, осуществляющее уход за детьми-инвалидами. Доход семьи состоит из пенсии на детей, компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, ежемесячной денежной выплаты на детей, ежемесячного детского пособия, заработной платы мужа. Размер платы за жилое помещение превышает 22% ежемесячного дохода семьи, поэтому полагает, что имеет право на получение субсидии в соответствии со [ст. 159](#) Жилищного кодекса РФ. Ответчик незаконно включает в доход семьи компенсацию лицу, осуществляющему уход за детьми-инвалидами, поэтому отказывает в субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Задача 2.

Истец Константинов обратился в суд с иском к ответчикам Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы, ГКУ г. Москвы "Центр жилищных субсидий" о признании за собой право платить за жилищно-коммунальные услуги 3 % от пенсии, мотивируя свои требования тем, что является пенсионером по старости, зарегистрирован и один проживает в принадлежащей ему на праве собственности квартире, пенсия для истца является единственным источником дохода. Ответчиком ГКУ г. Москвы "Центр жилищных субсидий" было отказано в предоставлении истцу субсидии в связи с отсутствием полного комплекта документов, а именно сведений о доходах супруги К. - Р., которая никогда не была зарегистрирована в спорном жилом помещении, поскольку зарегистрирована в принадлежащей ей на праве собственности квартире в г. Мытищи. Русинова отказывается участвовать в платежах за услуги ЖКХ.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Задача 3.

Григорьев обратился в суд с иском к ГБУ "Жилищник района Котловка" о предоставлении права оплачивать коммунальные услуги в размере не свыше 10% от величины ежемесячных доходов истца, и просит суд с учетом изменений индивидуализировать право истца оплачивать ежемесячно предоставляемые истцу коммунальные услуги в размере не свыше 10% от величины ежемесячных доходов истца, мотивируя свои требования тем, что ответчик неправомерно предъявляет истцу к оплате счета за жилищно-коммунальные услуги без учета стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере среднедушевом доходе семьи или доходе одиноко проживающего

гражданина свыше 10 процентов. Истец просит суд индивидуализировать право истца на данную льготу, что позволит истцу пользоваться данной льготой наряду с другими гражданами г. Москвы, которым данная льгота предоставлена.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Задача 4.

Иванов обратился в суд с иском к ООО "ТЖХ", МУП ЕРКЦ г. Уфа о защите прав потребителей, по тем основаниям, что с 2015 г. по настоящее время в платежных документах в графе "отопление" ответчиком в квитанции на оплату коммунальных услуг проставляется долг в сумме 5000 руб. Ввиду указанной "надуманной" задолженности истцу не начисляются следующие выплаты: адресная социальная выплата за 2016 г.; субсидия по оплате жилищно-коммунальных услуг за 2015-2017 г.г. Учитывая вышеизложенное просит обязать МУП ЕРКЦ г. Уфа взыскать с ООО "ТЖХ" упущенную выгоду в виде неполученной субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Практическое занятие № 17. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства

Цель: ознакомление с правовым регулированием отношений, возникающих в связи с привлечением к ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Задание: Выберите из Уголовного кодекса, Гражданского кодекса, Кодекса об административных правонарушениях нормы, устанавливающие ответственность за нарушение жилищного законодательства.

Заполните следующую таблицу:

№ статьи кодекса	Состав правонарушения	Норма, устанавливающая санкции	Процедура привлечения к ответственности

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно определил состав правонарушения и нормы, устанавливающие санкции, расписал юридически грамотно процедуру привлечения к ответственности.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно определил состав правонарушения и нормы, устанавливающие санкции, но совершил ошибки при раскрытии процедуры привлечения к ответственности.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно определил состав правонарушения, не указал нормы, устанавливающие санкции, совершил ошибки при раскрытии процедуры привлечения к ответственности.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно определил состав правонарушения, не указал нормы, устанавливающие санкции, совершил ошибки при раскрытии процедуры привлечения к ответственности.

Задание решить задачи

Задача 1.

Муниципальное предприятие обратилось с иском к Волковым Татьяне и Александру о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Татьяна, являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 2016 г. (свыше шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) на 1 мая 2017 г. составила 57390 руб. 33 коп.

Какое решение должен принять суд?

Задача 2.

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. Договора 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. Какое решение должен вынести суд?

Задача 3.

Наниматель Крошкин и члены его семьи, проживающие в отдельной 3-комнатной квартире, организовали инструментальный ансамбль, а так как другого помещения для

их репетиций не было, они ежедневно осуществляли репетиции, причем в отдельные дни музыкальные занятия осуществлялись и после 23.00 часов. Крошкин в установленном законом порядке зарегистрировал по месту проживания ООО «Музыкальный ансамбль Крошкин и его дети». Соседи неоднократно обращались в различные органы власти о невозможности проживания в квартирах из-за шума. Органы полиции также неоднократно налагали на Крошкина административные штрафы.

Наймодатель направил в районный суд исковое заявление о выселении семьи Крошкина из занимаемого им жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Какая установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями? Правомерны ли действия службы заказчика?

Критерии оценки:

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ со ссылками на нормативные правовые акты.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, грамотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, но допустил незначительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он правильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и мотивированный ответ, допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он неправильно дал правовой анализ реальной ситуации, неграмотно дал юридическую квалификацию и допустил значительные ошибки в отношении ссылок на нормативные правовые акты.