

ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«СТАВРОПОЛЬСКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

**Методические указания**  
к практическим занятиям и практической подготовке  
по дисциплине «Жилищное право»  
для обучающихся специальности  
40.02.01 Право и организация социального обеспечения

Ставрополь, 2022г.

Методические указания составлены в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом среднего профессионального образования по специальности 40.02.01 «Право и организация социального обеспечения» утвержденным приказом Минобрнауки России от 12.05.2014 г. № 508 и программой дисциплины «Жилищное право»

Составитель: Мозговая Ж.В.

Рассмотрено на заседании методического объединения укрупненных групп специальностей 40.00.00 «Юриспруденция» Протокол № 8 от 25.05.2022 г.

Рекомендовано к использованию в учебном процессе Методическим советом СМК, протокол № 6 от 26.05.2022.г.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. Практическое занятие по теме: Жилые помещения и жилищные фонды. Правовой режим специализированного жилищного фонда	4
2. Практическое занятие по теме: Перевод жилых помещений в нежилые и нежилые в жилые. Перепланировка и переустройство жилого помещения	6
3. Практическое занятие по теме: Право собственности и иные вещные права на жилые помещения	8
4. Практическая подготовка по теме: Составление типового договора социального найма жилого помещения	10
5. Практическая подготовка по теме: Составление типового договора найма специализированных жилых помещений	13
6. Практическая подготовка по теме: Право собственности на жилые помещения: основания возникновения, права и обязанности собственника, основания прекращения	17
7. Практическая подготовка по теме: Порядок оформления жилых помещений в собственность граждан	20

## ВВЕДЕНИЕ

При подготовке к занятиям студентам рекомендуется последовательно изучить лекционный материал, соответствующий раздел учебника или учебного пособия, затем подобрать и изучить рекомендуемую научную литературу и нормативно-правовые акты.

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

**уметь:**

- ориентироваться в действующем законодательстве, регулирующем отношения, связанные с возникновением, осуществлением и защитой жилищных прав;

- грамотно толковать нормы права, правильно применять их в конкретной ситуации, разрешать практические задачи в жилищной сфере

**знать:**

- знать и понимать специфические особенности правового регулирования жилищных правоотношений

- основные нормативно-правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения.

Процесс реализации дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

# **1. Практическое занятие по теме: Жилые помещения и жилищные фонды. Правовой режим специализированного жилищного фонда.**

## **Теоретическая часть.**

Жилым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан.

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, его часть;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ. В качестве критерия классификации жилищного фонда указываются формы собственности на жилые помещения. С учетом положений ст. 8 Конституции РФ и п. 1 ст. 212 ГК РФ законодатель подразделяет жилищный фонд на частный, государственный и муниципальный.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Специализированный жилищный фонд включает жилые помещения из состава государственного или муниципального жилищного фонда, которые отнесены к рассматриваемому фонду с соблюдением требований и в порядке, установленными Правительством РФ. Законодательством предусмотрен особый правовой режим использования конкретных видов специализированных жилых помещений (служебных, жилых помещений в общежитиях, маневренного фонда и др.). Отношения по пользованию данными помещениями основаны на договоре найма специализированного жилого помещения или договоре безвозмездного пользования.

## **Вопросы к практическому занятию.**

1. Понятие жилого помещения, жилищного фонда.
2. Право граждан на получение жилого помещения, его сущность и условия реализации.
3. Назовите основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений?
4. Назовите основания и порядок предоставления служебных помещений?
5. Каков порядок выселения из специализированных жилых помещений?
6. Общежития: понятие, виды, порядок предоставления и выселения.
7. Дома маневренного фонда: понятие и порядок предоставления жилых помещений в таких домах.

## **Задания к практическому занятию**

1. Составьте классификацию жилищных фондов.
2. Составьте схему «Объекты специализированного жилищного фонда РФ».

### **3. Задача**

Супруги Рамзайцевы, занимающие однокомнатную квартиру в муниципальном жилищном фонде, расторгли брак. От брака имеют сына трех лет. После расторжения брака Рамзайцев ушел из семьи и связал свою судьбу с другой женщиной. Вскоре Рамзайцев предъявил иск об обмене квартиры на две комнаты в коммунальной квартире. Бывшая жена Рамзайцева заявила, что из отдельной квартиры в коммунальную вместе с маленьким ребенком не поедет, в распадае семьи виновен истец, к тому же он обязан обеспечить жильем сына, а сам может проживать у новой жены, располагающей достаточной жилой площадью.

Рамзайцева предъявила встречный иск о признании бывшего мужа утратившим право на площадь. Возражая против встречного иска, Рамзайцев указал на то, что не считал возможным проживать в квартире по морально-этическим соображениям, но систематически навещал сына и нес свою долю расходов по оплате квартплаты. Новая жена прописать его не может, так как против этого возражают ее родители.

Решите дело.

**Практическое занятие по теме:**  
**Перевод жилых помещений в нежилые и нежилые в жилые.**  
**Перепланировка и переустройство жилого помещения.**

**Теоретическая часть.**

В соответствии с абз. 2 п. 3. ст. 238 ГК РФ размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Жилищный кодекс РФ не устанавливает оснований для перевода помещений из жилых в нежилые и наоборот, оставляя это на усмотрение владельца.

Перевод жилого помещения в нежилое не допустим:  
если такое помещение не отвечает установленным требованиям;  
отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Инициировать перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое вправе только собственник помещения или уполномоченное им лицо. Такой перевод осуществляется органом местного самоуправления.

Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений, переоборудование проводится для приспособления помещений к новому функциональному назначению, реконструктивные работы, в том числе выполняемые в комплексе с работами по перепланировке и переоборудованию помещений, предусматривают частичные изменения в несущих конструкциях и (или) в архитектурном облике здания. При этом не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых помещений.

Часть 1 статьи 26 ЖК РФ содержит обязательное требование при осуществлении переустройства или перепланировки – согласование с органом местного самоуправления до проведения соответствующих действий. Перепланировка или переустройство, проведенные без согласования, считаются самовольными, и к ним применяются положения ст. 29 Жилищного кодекса, а также меры административной ответственности. Узаконение переустройства или перепланировки, произведенной самовольно, допускается только в судебном, административном порядке.

**Вопросы к практическим занятиям.**

1. Каков порядок перевода жилых и нежилых помещений?
2. Каковы последствия отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение?
3. Каковы последствия отказа в согласовании переустройства и перепланировки?
4. Каковы последствия самовольного переустройства и перепланировки.

5. Возможно ли сохранение жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном виде?

### **Задания к практическому занятию**

1. Титов, будучи индивидуальным предпринимателем, приобрел приватизированную комнату размером 14 кв. м в коммунальной пятикомнатной квартире с целью расселения квартиры и последующего перевода ее в нежилое помещение. Квартира могла стать привлекательным офисом, так как находится в центре города, расположена на первом этаже дома, имеет два входа. Соседи Титова по квартире Киселевы отказались от предложения переехать в двухкомнатную квартиру или получить деньги за продажу четырех комнат. Поскольку попытка расселить квартиру не удалась, Титов вселил в принадлежащую ему комнату своего знакомого Самойлова.

Киселевы заменили замки в квартире, чтобы воспрепятствовать проживанию Самойлова, так как считали его вселение незаконным. Самойлов же неоднократно ломал замки входной двери, портил имущество соседей, угрожал побоями, создавал невозможные условия для проживания в квартире.

Обращения в правоохранительные органы результата не давали, так как Самойлов предъявил справку о регистрации в комнате Титова в качестве знакомого. Желая выселить Самойлова, Киселевы обратились к юристу за разъяснением по следующим вопросам:

– в каких случаях и при каких условиях возникает право проживания на жилой площади у лиц, вселенных собственником в принадлежащую ему комнату в коммунальной квартире:

– приобретают ли право проживания лица, зарегистрированные на жилой площади, если собственник не заключал с ними какого-либо договора;

– каким образом можно выселить Самойлова;

– как осуществить перевод жилого помещения в нежилое?

**Практическое занятие по теме:  
Право собственности и иные вещные права на жилые помещения.**

**Теоретическая часть.**

В качестве собственников жилых помещений могут выступать как физические, так и юридические лица, а также публичные образования (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования).

В соответствии с п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Переход права собственности может быть в следующих формах: купля-продажа, дарение, мена, рента, наследство. Подтверждается право собственности правоустанавливающими документами. В соответствии с Конституцией РФ признается частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Собственник может совершать любые сделки с принадлежащей ему собственностью.

Право собственности на жилое помещение может принадлежат как одному члену семьи, таки нескольким. В случае, если жилье приобретается в период брака, то оно является общей совместной собственностью супругов.

Статья 31 ЖК РФ корреспондирует со ст. 292 ГК РФ, в соответствии с которой члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Под завещательным отказом понимается возложение завещателем на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности. Завещательный отказ должен быть установлен в завещании.

Договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора ренты. Его особенности регулируются гл. 33 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

**Вопросы к практическому занятию**

1. Определите понятие члена семьи собственника жилого помещения.
2. Что собой представляет завещательный отказ?
3. Каков объем прав и обязанностей собственника жилого помещения?

4. Какие способы перехода права собственности на жилое помещение предусмотрены действующим законодательством?
5. Назовите основания прекращения права члена семьи собственника жилого помещения пользоваться этим жилым помещением?
6. В каком порядке возможно выселение гражданина, право пользования жилым помещением собственника которого прекратилось?

#### **Задания к практическому заданию**

1. Панфилову принадлежала на праве собственности двухкомнатная квартира, которая была приобретена по договору купли-продажи в период брака. Так как Панфилов проживал в квартире своей жены, супруги решили сдать квартиру по договору найма с целью получения дополнительного дохода.

Для поиска потенциальных нанимателей Панфилов обратился в агентство недвижимости, которое предложило ему оказать услуги и по оформлению данного договора. Проект договора понравился Панфилову, однако он усомнился в правильности указания на то, что договор подлежит государственной регистрации. Кроме того, Панфилов не согласился с тем, что он как наймодатель должен пройти регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, так как занимаемая им должность не позволяла ему сочетать избранный род занятий с предпринимательством. Сомневаясь в правильности позиции агентства, Панфилов обратился за консультацией к юристу.

Какой ответ должен дать юрист?

**Практическая подготовка по теме:  
Составление типового договора социального найма жилого  
помещения**

Основные теоретические положения: Понятие и характеристика договора социального найма. Предмет и стороны договора социального найма. Срок и форма договора социального найма. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Ответственность сторон по договору социального найма.

**Задания**

**I. Составьте типовой договор социального найма жилого помещения между Вами и ОАО «БорЖилСтрой», директор – Сёмушкин Алексей Павлович.**

**II. Ответьте на вопросы:**

1. Каков порядок изменения, прекращения и расторжения договора социального найма?
2. Каков порядок вселения временных жильцов по договору социального найма жилого помещения?
3. Каковы основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма?
4. Каким гражданам жилые помещения предоставляются вне очереди?
5. Подлежат ли снятию с учета граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения до введения в действие ЖК РФ, если в соответствии с новым законодательством у них отсутствуют основания быть принятыми на учет?
6. Каков порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма?
7. Является ли непроживание в жилом помещении бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма основанием для признания его утратившим право на проживание?
8. Какие обстоятельства должны быть учтены при предоставлении гражданам жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома?

**III. Заполните таблицу:**

	Наниматель	Наймодатель
Права		
Обязанности		
Ответственность		

Требования к оформлению результатов (отчета):

Практическая работа должна соответствовать следующим требованиям:

1. Работа выполняется на белых листах формата А-4, ручкой синего цвета или черного цвета, с использованием чертежных материалов, если необходимо, в отдельных файлах.
2. Иметь соответствующим образом оформленный титульный лист.
3. Задания должны выполняться в строгом соответствии с инструкцией.
4. Работа должна быть выполнена грамотно, аккуратно с соблюдением полей, отступов.
5. При выполнении ситуаций, задач по правовым дисциплинам обязательна сноска на соответствующий нормативный акт.
6. Ответы на вопросы должны быть точными, грамотными, полными.
7. Предложенные схемы, таблицы - заполнены.
8. На занятиях иметь соответствующий нормативный материал.
9. Если необходимо – изложить свою точку зрения с последующей аргументацией, приведением примеров из практики.

### Задачи

1. Потапов, проживающий в снимаемой им по договору коммерческого найма в квартире Рудина, решил остеклить лоджию и заключил договор с подрядчиком. Остекление обошлось Потапову в 10 тыс.руб., которые он решил зачесть в счёт будущих платежей Рудину. Узнав о том, что Потапов самовольно остеклил лоджию и не будет выплачивать ему следующие два платежа по договору, Рудин обратился в суд с требованием о расторжении договора с Потаповым и выселении его без предоставления другого жилого помещения.

Решите дело.

2. Игнатова проживает в одной квартире со свекровью, которую они занимают по договору социального найма. Она обратилась в суд с просьбой о выдаче судебного приказа. В заявлении указала, что просит выселить свекровь из квартиры без предоставления другого жилого помещения, сославшись на невозможность совместного проживания из-за скандалов, систематически учиняемых последней.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение и судебный акт принять суду?

Каковы условия возникновения права постоянного пользования жилым помещением у члена семьи нанимателя жилого помещения, вселяющегося в несвободное жилище, где уже проживают другие лица?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

3. Супруги с несовершеннолетним ребенком состояли на очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий. Нанимателем жилого помещения является жена. После получения ордера на квартиру она с ребенком вселилась в жилище, заключила договор социального найма жилого помещения с жилищно-эксплуатационной организацией, зарегистрировала троих членов

семьи, оплачивает коммунальные платежи из общего бюджета семьи. Супруг не вселился, так как после смерти матери получил ее приватизированную двухкомнатную квартиру, которой пользуется, так как она расположена вблизи его места работы.

Приобрел ли право пользования предоставленным жилым помещением супруг нанимателя?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

В случае распада семьи, какой иск необходимо предъявить нанимателю в данной ситуации?

Какие доводы должны лечь в основу удовлетворения требований нанимателя?

4. Семья Лобовых занимала 2 комнаты в коммунальной квартире на 3 человек по договору социального найма. Жилуправление обратилось с иском о выселении семьи Лобовых и переселении их на постоянной основе в отдельную 2-комнатную квартиру большего размера, мотивируя требования тем, что дом подлежит капитальному ремонту с перепланировкой, не сохраняющей первоначальный размер жилища. Предоставленное жилое помещение расположено в благоустроенном доме со всеми удобствами. Ответчики отказываются получить новую квартиру, так как она находится в другом районе города Москвы.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение принять суду?

Возможно ли выселение граждан без предоставления другого жилого помещения?

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

5. В 2009 году граждане вселились в жилое помещение по ордеру, которое занимают по условиям договора социального найма. В письменной форме в установленном законом порядке договор социального найма жилого помещения заключен не был. Наймодатель предъявил иск в суд о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении проживающих с предоставлением другого жилого помещения. В своих возражениях ответчики указали на основания к отказу в иске отсутствие письменного договора найма, а также тот факт, что ими поданы документы на приватизацию квартиры, которая не завершена к моменту рассмотрения спора в суде.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какие составляющие, выработанные судебной практикой, являются обязательными к учету при решении вопроса о признании права постоянного пользования жилым помещением?

Какие требования подлежат обязательному учету при выселении гражданина из приватизированного им сносимого жилого помещения?

**Практическая подготовка по теме:  
Составление типового договора найма специализированных помещений**

Основные теоретические положения: Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Отнесение жилого помещения к специализированному жилищному фонду. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Права, обязанности и ответственность сторон по договору найма специализированного жилого помещения. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Предоставление служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Порядок выполнения  
(практические задания и рекомендации по их выполнению):

**Задания.**

**I. Составьте договор** найма жилого помещения в общежитии между Вами и Ставропольским многопрофильным колледжем.

**II. Ответьте на вопросы:**

1. Что представляет собой специализированный жилищный фонд?
2. Каковы виды жилых помещений специализированного жилищного фонда и их правовой режим?
3. Назовите основания предоставления специализированных жилых помещений.
4. В каких случаях договор найма специализированных жилых помещений может быть расторгнут? В каких прекращен?
5. Перечислите права и обязанности сторон по договору найма специализированных жилых помещений.
6. К каким жилищным фондам по форме собственности могут относиться специализированные жилые помещения?
7. В чем заключаются отличия договора социального найма от договора найма специализированного жилого помещения?
8. Перечислите граждан, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

**III. Заполните таблицу:**

	Договор коммерческого найма	Договор социального найма	Договор найма специализированных жилых помещений
Стороны договора			
Срок найма			
Объект найма			
Оплата по			

договору			
Форма договора			
Юридическая природа договора			

Требования к оформлению результатов (отчета):

Практическая работа должна соответствовать следующим требованиям:

1. Работа выполняется на белых листах формата А-4, ручкой синего цвета или черного цвета, с использованием чертежных материалов, если необходимо, в отдельных файлах.
2. Иметь соответствующим образом оформленный титульный лист.
3. Задания должны выполняться в строгом соответствии с инструкцией.
4. Работа должна быть выполнена грамотно, аккуратно с соблюдением полей, отступов.
5. При выполнении ситуаций, задач по правовым дисциплинам обязательна сноска на соответствующий нормативный акт.
6. Ответы на вопросы должны быть точными, грамотными, полными.
7. Предложенные схемы, таблицы - заполнены.
8. На занятиях иметь соответствующий нормативный материал.
9. Если необходимо – изложить свою точку зрения с последующей аргументацией, приведением примеров из практики.

### **Задачи**

1. В процессе строительства дома ЖСК один из членов ЖСК, Борисов, умер. На момент смерти им была выплачена половина пая. Жена умершего Борисова обратилась в кооператив с требованием о приеме ее в члены ЖСК на том основании, что она является наследницей умершего и обладает преимущественным правом на вступление в ЖСК. В кооператив также обратилась престарелая мать умершего, которая также

считала, что имеет преимущественное право на вступление в кооператив в связи с тем, что она и сын были зарегистрированы по месту жительства в однокомнатной квартире.

ЖСК отказался принять вдову Борисова в члены кооператива, так как она проживает в 3-комнатной квартире жилой площадью 41 кв. м с родителями и сестрой, поэтому не является нуждающейся в улучшении жилищных условий. На том же основании было отказано в приеме в члены кооператива и матери умершего. Вдова и мать Борисова обратились в суд.

Суд вынес решение в пользу вдовы Борисова, ссылаясь на то, что у нее еще при жизни мужа возникло право собственности на паенакопление, а следовательно, и преимущественное право на вступление в кооператив. ЖСК и мать Борисова обратились с кассационными жалобами в городской суд.

Какое решение должен вынести городской суд? Каковы отличия в правовом положении ЖСК, а также его членов до и после полной выплаты паевых взносов?

2. Стороны заключили договор найма на полтора года, и наниматель, прибыв из общежития с семьей из 4 человек, вселился в квартиру собственника, проживавшего в этот период по другому адресу у жены. Через год возникла необходимость досрочного расторжения договора найма, так как в семье собственника родились близнецы. Возражая освободить жилище, наниматель сослался на отсутствие надлежащих условий проживания в общежитии; и указал на не истекший срок договора.

В каком порядке расторгается договор найма жилого помещения, и каковы правовые последствия его расторжения?

В чем отличие договоров найма жилого помещения социального и коммерческого?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Решите спор, составив проект резолютивной части судебного акта по условиям задачи.

3. В 1985 г. супруги Громовы с двумя несовершеннолетними детьми получили квартиру в ЖСК «Морской». Член-пайщик Громов в июле 2019 году выплатил последний паевой взнос. В 2020 г. Громов умер. Чтобы оформить наследство, жена умершего обратилась в суд с заявлением об установлении факта выплаты паенакоплений в ЖСК «Морской» в полном объеме, так как справку о выплате стоимости квартиры ей не выдали из-за нахождения бухгалтера ЖСК в больнице.

Когда возникает право собственности на жилое помещение в ЖСК? Какие исключения имеются из общего правила?

Дайте перечень отличий приобретения права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи квартиры и приобретению ее в жилищно-строительном кооперативе.

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Какое решение принять суду?

4. Расскажите о способе приобретения права собственности на жилое помещение по судебному решению. Приведите перечень и основные отличия остальных способов.

О чем должно быть решение?

Какими законами, иными нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться в данном споре?

Когда возникает право собственности в данном способе приобретения права:

- при принятии решения;

- в момент провозглашения решения;
- вступления решения в законную силу;
- получении его копии из суда;
- регистрации в государственном органе по регистрации недвижимости;
- получении свидетельства о праве собственности на жилое помещение;
- включении в реестр нотариуса.

Составьте проект резолютивной части судебного акта, используя условия задачи.

**Практическая подготовка по теме:  
Право собственности на жилые помещения: основания  
возникновения, права и обязанности собственника, основания  
прекращения**

**Основные теоретические положения:** Основания возникновения права собственности на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения. Категории граждан, которые относятся или могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения. Право общей собственности на жилой дом (квартиру) – право общей совместной собственности и право общей долевой собственности.  
Основания прекращения права собственности на жилые помещения.

Порядок выполнения  
(практические задания и рекомендации по их выполнению):

**Задания.**

**Ответьте на вопросы**

1. Дайте определение понятию «право собственности на жилые помещения».
2. Какие основания возникновения права собственности на жилые помещения вы знаете? Охарактеризуйте каждый из них.
3. Каковы права и обязанности собственника на жилое помещение? Каковы права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении?
4. Как обеспечиваются жилищные права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд?
5. С какого момента у гражданина возникает право собственности на построенный им жилой дом?
6. Какие последствия возникают для гражданина, самовольно построившего жилой дом?
7. Какие формы содействия со стороны государственных органов и органов местного самоуправления в строительстве и приобретении гражданами жилого дома вы знаете?
8. Возможно ли восстановление судом пропущенного 3-летнего срока для реализации отказ о получателем своего права пользования жилым помещением по завещательному отказу?

**Решите задачу:**

Золотая рыбка исполнила одно из желаний Старика и Старухи по поводу предоставления дворца. Возникло ли право собственности на дворец у последних, и правомерно ли изъятие Рыбкой дворца для исполнения следующего желания? Проанализируйте ситуацию.

Изменится ли Ваше решение при наличии у стариков нетрудоспособных иждивенцев?

Требования к оформлению результатов (отчета):

Практическая работа должна соответствовать следующим требованиям:

1. Работа выполняется на белых листах формата А-4, ручкой синего цвета или черного цвета, с использованием чертежных материалов, если необходимо, в отдельных файлах.
2. Иметь соответствующим образом оформленный титульный лист.
3. Задания должны выполняться в строгом соответствии с инструкцией.
4. Работа должна быть выполнена грамотно, аккуратно с соблюдением полей, отступов.
5. При выполнении ситуаций, задач по правовым дисциплинам обязательна сноска на соответствующий нормативный акт.
6. Ответы на вопросы должны быть точными, грамотными, полными.
7. Предложенные схемы, таблицы - заполнены.
8. На занятиях иметь соответствующий нормативный материал.
9. Если необходимо – изложить свою точку зрения с последующей аргументацией, приведением примеров из практики.

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.

2. Супруги Кузины после расторжения брака продолжали проживать в квартире, принадлежащей им на праве общей долевой собственности. Через два года Кузин зарегистрировал брак с Петровой Н. В. Однако Кузина отказалась дать согласие на регистрацию Петровой по данному адресу.

В каком порядке собственники могут осуществлять в данном случае принадлежащие им правомочия?

Возможно ли выделение долей данной квартиры в натуре?

3. В квартире Ждановой, принадлежащей ей на праве собственности, расположен питомник британских кошек, а также террариумы с тремя питонами, с которыми она выступает в развлекательных программах. Соседи обратились с требованием о выселении Ждановой в связи с использованием жилья не по назначению и продаже квартиры Ждановой с публичных торгов.

Разрешите спор.

4. Несовершеннолетний Иванов во время отъезда родителей на дачу в выходные дни по вечерам громко слушал музыку, устраивал шумные вечеринки и мешал другим жильцам отдыхать. При этом мотивировал свои

действия тем, что является сособственником данной квартиры и может использовать ее по своему усмотрению. Распространяются ли нормы жилищного права на данные отношения?

Допускается ли ограничение прав собственника и в каком порядке?

5. 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?

6. 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 транспортные средства на специализированных автостоянках.

В каком порядке жильцы могут защитить свои права?

Правомерны ли действия старосты дома? Предложите Ваши варианты решения данной ситуации.

7. 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.

8. В результате некачественно установленного сантехнического оборудования в квартире № 35 была затоплена квартира № 32, расположенная этажом ниже. Квартира № 35 принадлежит на праве собственности бабушке, которая от переживаний умерла. Квартирой фактически пользовался ее внук, который от возмещения вреда пострадавшим отказался, т. к. работы по установке он не проводил и собственником помещения не является.

К кому должны быть предъявлены требования о возмещении ущерба?

## **Практическая подготовка по теме: Порядок оформления жилых помещений в собственность граждан**

Основные теоретические положения: Понятие и принципы приватизации жилых помещений. Правовое регулирование приватизации жилья. Условия приватизация. Гарантии прав несовершеннолетних при приватизации жилых помещений.

Порядок выполнения  
(практические задания и рекомендации по их выполнению):

### **Задания.**

1. Какие собственники жилья могут быть субъектами жилищных отношений?
2. Какие правомочия имеют собственники жилья?
3. Что понимают под «приватизацией жилья»? Каковы её принципы?
4. Какие жилые помещения не подлежат приватизации?
5. Какие объекты приватизации вы знаете? А субъекты?
6. Как соблюдаются интересы несовершеннолетних лиц при приватизации жилых помещений их родителями?
7. В каком порядке допускается участие в приватизации лица, находящегося в местах отбывания лишения свободы?
8. Существует ли у граждан право на «расприватизацию» жилья? При каких условиях и в каком порядке оно может быть реализовано?

### **Задачи.**

1. Фокину было отказано в приватизации квартиры на том основании, что в г. Ярославле отсутствует уполномоченный орган, осуществляющий приватизацию жилья, находящегося в собственности Ярославской области.

**Правомерен ли отказ? В каком порядке осуществляется приватизация жилья, находящегося в государственной собственности?**

2. Семья Ивановых обратилась в суд с исковым заявлением о приватизации комнаты в общежитии. В течение двух месяцев после вынесения решения суда у Ивановой С. А. родился ребенок.

**Возникает ли у ребенка право на приватизацию?**

Требования к оформлению результатов (отчета):

Практическая работа должна соответствовать следующим требованиям:

1. Работа выполняется на белых листах формата А-4, ручкой синего цвета или черного цвета, с использованием чертежных материалов, если необходимо, в отдельных файлах.
2. Иметь соответствующим образом оформленный титульный лист.
3. Задания должны выполняться в строгом соответствии с инструкцией.

4. Работа должна быть выполнена грамотно, аккуратно с соблюдением полей, отступов.
5. При выполнении ситуаций, задач по правовым дисциплинам обязательна сноска на соответствующий нормативный акт.
6. Ответы на вопросы должны быть точными, грамотными, полными.
7. Предложенные схемы, таблицы – заполнены.
8. На занятиях иметь соответствующий нормативный материал.
9. Если необходимо – изложить свою точку зрения с последующей аргументацией, приведением примеров из практики.

1. Новым для отечественного законодательства способом приобретения гражданами жилья в собственность является приватизация. В России она началась в 1991 г.

- Что следует понимать под приватизацией жилого помещения?
- Какими нормативными правовыми актами она регулируется?
- Каков срок действия этих актов?
- Какие жилищные помещения могут быть приватизированы, а какие нет?
- Сколько раз один и тот же гражданин может приватизировать занимаемое им жилое помещение?
- Какова процедура оформления приватизации жилого помещения?
- Несет ли приватизатор при этом денежные расходы?
- С какого момента у гражданина возникает право собственности на приватизированное жилое помещение?
- Как меняются жилищные права у гражданина на жилое помещение, в котором он проживает после его приватизации?
- Получат ли наследники в собственность жилое помещение гражданина, подавшего заявление о приватизации занимаемого жилья, но не дожившего до регистрации его права собственности на него?
- Что понимается под «расприватизацией жилого помещения»?
- При каких условиях она может быть осуществлена?
- Каким нормативным актом она регулируется?
- Знаете ли Вы, какие объекты, кроме жилого помещения, могут быть приватизированы?

2. Согласно действующему в нашей стране законодательству граждане имеют право на приобретение имущества в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости. Оно может находиться как в общей собственности нескольких лиц (например, супругов, братьев, друзей и т.д.), так и в собственности одного лица. Однако из названных выше лиц, только супруги могут иметь имущество на праве общей совместной собственности, а остальные – на праве долевой собственности.

- Как Вы считаете, может ли семья из пяти человек приватизировать занимаемую ими площадь на условиях социального найма на праве общей совместной собственности?
- Если да, то где об этом сказано и как это Вы можете объяснить?
- Какие факты и обстоятельства необходимо установить в данном случае?