

Подписано электронной подписью:  
Вержицкий Данил Григорьевич  
Должность: Директор КГПИ ФГБОУ ВО «КемГУ»  
Дата и время: 2024-02-21 00:00:00  
471086fad29a3b30e244c728abc3661ab35c9d50210dcf0e75e03a5b6fdf6436  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
Кемеровский государственный университет  
Новокузнецкий институт (филиал)

Факультет истории и права

Кафедра государственно-правовых  
и гражданско-правовых дисциплин

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ**

**по дисциплине**

**Б1.В.ДВ.02.01 Жилищное право**

Направление

**40.03.01 Юриспруденция**

Направленность (профиль) подготовки

*Гражданско-правовой, уголовно-правовой*

Новокузнецк 2019

УДК 349.444(075)  
ББК 67.404.212.47я7  
Ю 85

Ю 85 Юрьева, Л.А. Методические указания к практическим занятиям по дисциплине «Б1.В.ДВ.02.01 Жилищное право» для студентов, обучающихся по направлению 40.03.01 Юриспруденция (профили – Гражданско-правовой, Уголовно-правовой) / Л.А. Юрьева; НФИ КемГУ. – Новокузнецк, 2019 г.

Методические указания к практическим занятиям включают в себя общие рекомендации по подготовке к ответам на теоретические вопросы (собеседованию) и решению учебных задач (комплексных ситуационных заданий), вопросы, учебные задачи и методические материалы по каждому разделу курса.

Предназначены для студентов всех форм обучения по направлению 40.03.01 «Юриспруденция» (профили – Гражданско-правовой, Уголовно-правовой).

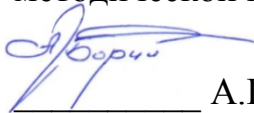
Утверждено  
на заседании кафедры  
государственно-правовых и  
гражданско-правовых дисциплин  
14.06.2019 г. протокол № 10

Рекомендовано  
методической комиссией  
факультета истории и права  
23.09.2019 г. протокол №1

Зав. кафедрой ГПиГПД

 Ю.А. Горбуль

Председатель  
методической комиссии

 А.Г. Борин

Новокузнецкий институт (филиал)  
федерального государственного  
бюджетного образовательного  
учреждения высшего образования  
«Кемеровский государственный  
университет», 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ВВЕДЕНИЕ                                                                                                                                       | 4  |
| 2. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ОТВЕТАМ НА ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ (СОБЕСЕДОВАНИЮ) И РЕШЕНИЮ УЧЕБНЫХ ЗАДАЧ (КОМПЛЕКСНЫХ СИТУАЦИОННЫХ ЗАДАНИЙ) | 5  |
| 3. ЗАДАНИЯ И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ ПО ОТДЕЛЬНЫМ РАЗДЕЛАМ КУРСА                                                            | 7  |
| Раздел 1. Общие вопросы жилищного законодательства                                                                                                | 7  |
| Раздел 2. Жилищный фонд                                                                                                                           | 11 |
| Раздел 3. Пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда                                                                                 | 13 |
| Раздел 4. Пользование жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищных фондов                                                | 20 |
| Раздел 5. Правовое положение жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья                                                              | 26 |
| Раздел 6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги                                                                                          | 32 |
| Раздел 7. Управление многоквартирным домом                                                                                                        | 35 |

## ВВЕДЕНИЕ

Наряду с другими правовыми дисциплинами «Жилищное право» играет важную роль в подготовке будущего юриста. Целью освоения дисциплины «Жилищное право» является формирование у студентов базовых знаний об историческом развитии и современном состоянии наиболее важных институтов жилищного права, овладение практическими навыками работы с правовыми актами в жилищной сфере.

Основными видами учебных занятий по данной дисциплине являются лекции и практические занятия. Практическое занятие – вид учебных занятий, при котором в результате предварительной работы над программным материалом преподавателя и студента в обстановке активного общения решаются познавательные задачи.

Практическое занятие по жилищному праву в отличие от лекции предполагает коллективное обсуждение студентами наиболее важных проблем изучаемого курса. Это не пересказ лекции или текста закона, а осмысление изучаемой проблемы и представление на обсуждение своих мыслей по содержанию материала. На таком занятии у студентов формируется умение излагать свою точку зрения перед аудиторией, отстаивать ее в научном споре, логично, аргументировано опровергать мнения оппонентов, связывать теорию с практикой.

Практические занятия направлены на развитие у студентов навыков самостоятельной работы над литературными источниками, законами и иными правовыми актами, материалами судебной практики, коллективное обсуждение наиболее важных проблем изучаемого курса, решение практических задач и разбор конкретных жизненных ситуаций.

Такие ситуации излагаются в учебных задачах, большинство которых имеют в своей основе рассмотренные судебные дела. Решение подобных задач позволяет добиться максимального приближения студентов к практической деятельности юриста.

Цель настоящих методических указаний – обеспечить студенту оптимальную организацию процесса подготовки к практическим занятиям по дисциплине «Жилищное право».

В основе подготовки к практическому занятию лежит самостоятельная работа студентов по заданиям, заранее выданным преподавателем, с текстами рекомендованных нормативных правовых актов, материалами судебной практики, учебной и специальной литературой.

## **ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ОТВЕТАМ НА ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ (СОБЕСЕДОВАНИЮ) И РЕШЕНИЮ УЧЕБНЫХ ЗАДАЧ (КОМПЛЕКСНЫХ СИТУАЦИОННЫХ ЗАДАНИЙ)**

Самоподготовку по определенной теме рекомендуется начинать с ознакомления с конспектом соответствующей лекции и разделом учебника, рекомендованного в качестве основной литературы. Затем следует изучить нормативные правовые акты и судебную практику по вопросам, относящимся к данной теме. При работе с нормативными актами следует учитывать последние изменения и дополнения. Для этого следует использовать справочно-правовые системы, такие как «Консультант Плюс», «Гарант». Там же можно найти судебную практику, иллюстрирующую применение жилищно-правовых норм и институтов.

При подготовке к ответу на теоретические вопросы необходимо уяснить содержание и значение основных понятий и категорий, используемых в жилищном законодательстве. Большую помощь при изучении жилищного законодательства может оказать знакомство с публикациями в следующих юридических журналах: «Жилищное право», «Жилищно-коммунальное хозяйство»; «Семейное и жилищное право», «Закон», «Хозяйство и право», «Государство и право», «Право и экономика», «Журнал российского права», «Юрист» и др.

К ответам студентов на вопросы по теории жилищного права предъявляются следующие требования:

- четко сформулируйте проблему, которую необходимо раскрыть;
- изложите свою точку зрения на рассматриваемый вопрос, аргументируйте ее, подкрепите соответствующим материалом, ссылками на нормативный материал;
- сделайте выводы, которые вытекают из сказанного;
- запишите заключение, сделанное преподавателем в конце занятия.

При решении задачи необходимо дать правильную юридическую квалификацию рассматриваемых в условиях задачи фактов и отношений. Если, например, в задаче идет спор по поводу пользования жилым помещением, то следует установить, какие правоотношения существуют между субъектами (какое они имеют на него право), затем определить юридическое значение других описанных в задаче фактов, то есть выяснить, какие права и обязанности сторон обуславливают эти факты. Юридическая квалификация фактов и отношений должна основываться на нормах права

(статьях ЖК РФ и других нормативных актах, рекомендованных к разделу курса), текст этих норм необходимо в соответствующей части процитировать.

Решение задач должно содержать полный анализ и оценку условий задачи, указание тех норм права, которые регулируют рассматриваемые отношения, изложение мотивировки принимаемого решения и заключительных выводов, обоснованных ссылками на нормы жилищного законодательства, разъяснения Пленума Верховного суда Российской Федерации.

Решать практические задачи рекомендуется в следующей последовательности:

1. внимательно прочитать условие задачи, сущность возникшего спора и все обстоятельства дела, проанализировать доводы сторон;
2. среди всех выявленных правоотношений выделить те из них, которые регулируются нормами жилищного законодательства;
3. установить все структурные элементы таких правоотношений: субъектов, объекты, субъективные права и юридические обязанности, а также основания (юридические факты), которые повлекли возникновение, изменение или прекращение тех или иных жилищно-правовых отношений;
4. определить знание, каких институтов жилищного права позволит ответить на поставленные в задаче вопросы;
5. проанализировать нормативные акты, регулирующие данные отношения, и объяснить, почему именно их следует применять в указанных случаях;
6. на основе подробного анализа жилищного законодательства и судебной практики сделать вывод по каждому условию задачи. Если в задаче приведено решение суда или иного органа, требуется оценить его обоснованность и законность;
7. для обоснования решения необходимо использовать ссылки на нормы права и руководящие постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации.

Необходимо учитывать, что в некоторых задачах предусматриваются альтернативные варианты их решения в зависимости от представленных сторонами документов, доказательств и их оценки компетентными органами.

Решение задачи рекомендуется записывать в специально отведенную для этих целей тетрадь.

Ниже приводятся планы практических занятий, учебные задачи, практикоориентированные задания и методические указания по всем разделам курса.

## **ЗАДАНИЯ И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ ПО ОТДЕЛЬНЫМ РАЗДЕЛАМ КУРСА**

### **Раздел 1. Общие вопросы жилищного законодательства**

#### ***Методические рекомендации к разделу:***

Приступая к изучению данного раздела, студент должен понимать, что понятие «жилищное право» является многозначным. Жилищное право понимается как учебная дисциплина, как отрасль законодательства. Вопрос о самостоятельности жилищного права в системе отраслей права не получил однозначного решения среди ученых. Преобладающим является подход, в соответствии с которым жилищное право не является самостоятельной отраслью права, а представляет собой лишь комплексную отрасль законодательства.

Жилищное право в объективном смысле следует отличать от субъективного права на жилое помещение (жилище).

Приступая к изучению структуры жилищного законодательства, следует обратить внимание на то, что оно находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Компетенция государственных органов Российской Федерации, её субъектов и органов местного самоуправления в области регулирования общественных отношений в жилищной сфере определена в статьях 12-14 ЖК РФ.

Студенту необходимо иметь четкое представление о составе жилищного правоотношения, его субъектах, объекте, содержании.

#### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Понятие жилищного законодательства Российской Федерации, его структура, основные этапы развития, принципы, соотношение с гражданским законодательством.

2. Конституционное право граждан РФ на жилище, способы его реализации в современных условиях.

3. Понятие, содержание и элементы жилищных правоотношений.
4. Жилое помещение как объект жилищных отношений: понятие, признаки, виды.
5. Признание жилого помещения непригодным для проживания: основания, порядок, последствия.

***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. В 1999 г. Иванов приехал из деревни в г. Кемерово и нанялся на работу в строительную организацию. Эта организация занималась строительством многоквартирных домов в новом микрорайоне. Иванова поселили в передвижном вагоне, принадлежащем организации. Строительство микрорайона продолжалось 20 лет. За это время Иванов женился, у него родилось двое детей. Постоянным местом жительства семьи был вагон.

В 2019 г. по окончании строительства микрорайона организация подала в суд иск о выселении Иванова с семьей из вагона в связи с тем, что он был уволен по сокращению штатов. На суде Иванов заявил, что требование истца необоснованно, так как никаких нарушений правил пользования вагоном он не допускал, регулярно вносил плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Вагон является единственным местом жительства его семьи. К тому же при приеме на работу в эту организацию ему обещали предоставить квартиру по окончании строительства микрорайона.

*Можно ли считать вагон жилым помещением? Какие нормы права должен применить суд для решения данного дела?*

2. Индивидуальный предприниматель Иванов И.И. построил офисное здание для осуществления своей деятельности. В связи с большим количеством клиентов, он вынужден был работать допоздна. Для экономии времени в пути к месту работы и обратно, одно из помещений Иванов И.И. оснастил кроватью, шкафом, холодильником и электроплитой, где впоследствии и стал проживать. В постановке на регистрационный учет по месту жительства Иванову И.И. было отказано по причине того, что данное помещение числится в государственном реестре как нежилое.

*Правомерен ли отказ в регистрации? Возможно ли наоборот, использовать жилое помещение под офис?*

3. При плановом осмотре домов, входящих в жилищный фонд г. Санкт-

Петербург, обнаружена квартира, состоящая из одной комнаты, в которой пол располагается ниже уровня покрытия двора. Комната имеет площадь 14 кв. м., выход из нее осуществляется непосредственно во двор под аркой дома. Ширина входной двери в квартиру равна 60 см. Вход в туалетную комнату осуществляется непосредственно из жилой комнаты, а на потолке имеются следы от многократных протечек в связи с тем, что канализационные трубы проходят над этой комнатой. В данной квартире на основании договора социального найма проживает одинокая пенсионерка Васина В.Г., 65 лет.

*Имеются ли основания для признания описанной квартиры непригодной для проживания? Если да, то какие последствия повлечет признание квартиры непригодной для проживания для пенсионерки?*

4. Семья Сидоровых, проживающая в квартире, принадлежащей им на праве собственности, подала 20 июня 2017 г. в местную администрацию заявление с просьбой переселить их в другое жилое помещение, поскольку дом, в котором находится их квартира, находится в 50 м. от карьера, превращенного в свалку промышленных и бытовых отходов.

В связи с тем, что указанные обстоятельства нарушают конституционное право жильцов дома на благоприятную среду обитания из-за душного запаха и делают проживание в этом доме невозможным.

В ответе, полученном на заявление, разъяснялось, что вопрос о предоставлении семье нового жилья может быть решен только после признания межведомственной жилищной комиссией дома, в котором проживают заявители, непригодным для постоянного проживания.

*Верный ли ответ дан семье Сидоровых? Имеются ли основания для признания квартиры Сидоровых непригодной для проживания? Если да, то какие последствия повлечет признание квартиры непригодной для проживания для Сидоровых?*

5. Проанализировав законодательство Кемеровской области, определите категории граждан, которым Кемеровская область обязуется осуществлять меры социальной поддержки в обеспечении жильем, а также формы этой поддержки.

*Рекомендуемые источники:*

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Рос. газ. – 1993. – 25 дек.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.
3. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 г. №189-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. - №1 (ч. 1). – Ст. 15.
4. Об утверждении Положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: пост. Правительства Рос. Федерации от 28.01.2006 г. №47 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. - №6. – Ст. 702.
5. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: пост. Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 02.07.2009 г. №14 // Рос. газ. - 2009. - 8 июля (раздел «Общие положения»).
6. Горячева Е.В. К вопросу о соотношении жилищного и гражданского законодательства // Власть Закона. - 2015. - № 3. - С. 137 - 158.
7. Крашенинников П.В. Взаимосвязь частноправовых отраслей законодательства (гражданское, семейное, жилищное и земельное) // Закон. - 2017. - № 2. - С. 90 - 100.
8. Макеев П.В. К вопросу о видах жилых помещений // Жилищное право. - 2011. - № 4. - С. 83 - 89.
9. Пчелинцева Л.М. Учение о праве на жилище в отечественной юридической науке: основные этапы формирования // Жилищное право. - 2004. - № 2. - С. 55-71.
10. Солопаев А.С. Понятие и признаки жилого помещения // Вестник Удмуртского университета. Серия 2. Экономика и право, Вып. 1, 2008. – С. 155-163. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=524459>
11. Юрьева Л.А. Жилищное право: учебное пособие / Л. А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 1).
12. Юрьева Л.А. О соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение» в контексте определения содержания конституционного права граждан на жилище // Круглый стол, посвященный 25-летию Конституции Российской Федерации: сб. материалов (г. Новокузнецк, 12 декабря 2018 г.) /

М-во науки и высш. Образования Рос. Федерации, Новокузнецкий ин-т (фил.) Кемеровского гос. ун-та. – Казань: Бук, 2019. – С. 88-100.

## **Раздел 2. Жилищный фонд**

### ***Методические рекомендации к разделу:***

Прежде всего, необходимо усвоить понятие «жилищный фонд», а также классификации фондов по двум критериям: по формам собственности и целевому назначению.

Следует учитывать, что публичный и частный жилищные фонды имеют различную структуру и способы формирования. Специальными способами формирования частного жилищного фонда является приватизация. Специальными способами формирования публичных фондов являются деприватизация и разграничение публичной собственности.

Общим способом формирования жилищного фонда является перевод нежилого помещения в жилое.

### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Понятие и классификация жилищного фонда.
2. Способы формирования жилищного фонда. Приватизация и деприватизация жилых помещений.
3. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
3. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
4. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль: органы, формы контроля, меры воздействия.

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. Орлов - собственник двухкомнатной квартиры, выполнил демонтаж перегородки между ванной комнатой, туалетом, заложил один из существующих дверных проемов в санузел, оборудовал совмещенный санузел, выполнил проем в несущей стене между кухней и общей комнатой. После этого он обратился в администрацию района с

просьбой принять выполненные ремонтно-строительные работы и подписать акт о завершении перепланировки квартиры, однако в администрации ему сообщили, что он выполнил самовольную перепланировку и после уплаты штрафа рекомендовали обратиться в суд с исковым заявлением о сохранении квартиры в перепланированном состоянии.

*Каковы последствия переустройства, проведенного Орловым? Соответствуют ли закону рекомендации, данные Орлову?*

2. Администрации АО «ДМК» обратилась с иском о принудительном выселении Гаврилова из жилого помещения (комнаты в общежитии), принадлежащего АО «ДМК» на праве собственности.

Из материалов дела усматривается, что спорное жилое помещение было предоставлено Гаврилову, являющемуся работником АО «ДМК». В сентябре 2018 года Гаврилов с данного предприятия уволился.

*К какому фонду относится спорное помещение? Каков его правовой режим? Какие нормы подлежат применению при решении данного спора?*

3. Новокузнецчанка Сидорова имеет проживающего с ней сына 16 лет и дочь 17 лет, которая снялась с регистрационного учёта по этому адресу и зарегистрирована в общежитии КемГУ на ул. Васильева в Кемерово. Сидорова подала заявление о приватизации квартиры на себя и сына.

*Может ли квартира быть приватизирована на двоих?*

4. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме обратился в орган местного самоуправления с заявлением о переводе этого помещения в нежилое, предоставив пакет необходимых документов. Орган местного самоуправления потребовал предоставить также согласие других собственников помещений, находящихся в многоквартирном доме.

*Правомерно ли требование органа местного самоуправления?*

*Рекомендуемые источники:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.

2. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон Рос. Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - №28. - Ст. 959.

3. Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: пост. Правительства Рос. Федерации от 28.04.2005 г. №266 // Рос. газ. – 2005. – 6 мая.

4. Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение: пост. Правительства Рос. Федерации от 10.08.2005 г. №502 // Рос. газ. – 2005. – 17 авг.

5. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: пост. Правительства Рос. Федерации от 26.01.2006 г. №42 // Рос. газ. – 2006. – 17 фев.

6. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: пост. Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 02.07.2009 г. №14 // Рос. газ. - 2009. - 8 июля (раздел «Общие положения»).

7. Балтутите И.В., Витвицкая В.Р. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации // Законы России: опыт, анализ, практика. -2017. - № 1. - С. 39 - 43.

8. Ходыкин Д. Перепланировка жилья - проблема узаконивания и пути ее решения // Жилищное право. - 2018. - №10. - С. 27 - 37.

9. Черникова Е.В., Синдеева И.Ю. Роль законодательства о приватизации жилищного фонда в регулировании жилищных отношений // Современное право. - 2016. - № 12. - С. 77 - 84.

10. Юрьева, Л А. Жилищное право: учебное пособие / Л. А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 2).

### **Раздел 3. Пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда**

*Методические рекомендации к разделу:*

Приступая к изучению данной темы, необходимо уяснить, что жилищным законодательством предусмотрен принцип целевого использования жилого помещения. Оно может использоваться для проживания в нем граждан. В качестве исключения ст. 17 ЖК РФ допускает использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если при этом не нарушаются права и законные интересы третьих лиц (соседей) и требования, предъявляемые к жилому помещению.

Изучая состав общего имущества в многоквартирном доме, следует иметь в виду, что он определен на нормативном уровне трижды: в Гражданском кодексе Российской Федерации, в Жилищном кодексе Российской Федерации и в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491.

Общая долевая собственность на общее имущество многоквартирного дома характеризуется множественностью субъектов – собственников помещений в многоквартирном доме. Имеются существенные особенности в осуществлении данного вида собственности, которые необходимо усвоить.

### **Практическое занятие 1:**

#### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Жилищные права и обязанности собственников жилых помещений.
2. Правовое положение членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения.
3. Пользование жилыми помещениями, предоставленными на основании завещательного отказа и договора пожизненного содержания с иждивением.
4. Пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности юридических лиц: правовое регулирование, лица, имеющие право пользования, режим пользования.

#### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. Смирнов обратилась в суд к Алексееву с иском об обязанности ответчика звукоизолировать жилое помещение последнего. Истец ссылался

на то, что из квартиры ответчика постоянно доносится шум из-за систематического проведения в ней музыкальных занятий (по 6-8 часов в день с 10 до 21 часа). В результате истец ощущает сильные головные боли, наблюдается расстройство здоровья. По заключению Госсанэпиднадзора, уровень шума в квартире истца превышает предельно допустимые нормы. Истец также требовал компенсации морального вреда на основании ст. 151 Гражданского кодекса РФ. Ответчик признал факт проведения в его квартире занятий по музыке, однако утверждал, что ничего незаконного он своей в квартире не производит, т.к. в качестве собственника может использовать ее для занятия профессиональной деятельностью.

*Предусматривает ли законодательство ограничения в осуществлении собственником жилых помещений своих прав? Каким Вам представляется решение по этому делу?*

2. Сидоров, собственник двухкомнатной приватизированной квартиры, заключил брак с Петровой, которая переехала к нему жить вместе со своим 5-летним сыном от первого брака. Вскоре отношения между супругами ухудшились и брак был расторгнут. Сидоров предложил Петровой вернуться к ее родителям, в квартире которых она с сыном проживала до брака и где по-прежнему была зарегистрирована. Петрова отказалась, заявив, что она с ребенком имеет право пользоваться одной комнатой в квартире Сидорова.

*Кто прав в споре? Может ли Сидоров, у которого ухудшилось материальное положение, поменять свою квартиру на однокомнатную с доплатой?*

3. Никифорова разрешила внуку, его жене и их ребенку пользоваться принадлежащей ей на праве собственности однокомнатной квартирой. Квартира к моменту вселения семьи внука пустовала, т.к. сама Никифорова в силу престарелого возраста постоянно проживала у своей дочери. По соглашению с Никифоровой внук должен был сам вносить все необходимые жилищно-коммунальные платежи управляющей организации. Через год Никифорова поссорилась с дочерью и решила проживать одна в своей однокомнатной квартире. Однако внук отказался освободить квартиру. Никифорова предъявила в суд иск о выселении внука и его семьи.

*Ваше мнение о возможном судебном решении?*

4. Петрова обратилась в суд с иском к бывшему мужу о выселении. В ходе судебного разбирательства было установлено, что истица в 1984 г. вселила ответчика в квартиру. В 1992 Петрова приватизировала спорную квартиру. В приватизации квартиры ответчик не участвовал, хотя и имел на это право. Как ответчик пояснял в судебном заседании: ему некогда было заниматься сбором необходимых документов, и он полностью доверял своей жене.

В 2010 г. они расторгли брак. Ответчик не проживает в квартире длительное время, в настоящее время вступил в жилищный кооператив, выплачивает взносы. Добровольно не желает сняться с регистрационного учета по указанному адресу. Квартира истице нужна в полное личное пользование, она хотела вселить к себе престарелую мать, которая нуждается в уходе. Суд принял решение о выселении Петрова из квартиры.

*Обосновано ли решение суда?*

5. Друзья-сокурсники юридического факультета НФИ КемГУ Иванов, Петров и Сидоров стали, соответственно, адвокатом, нотариусом и пчеловодом. Поскольку приобрести нежилые помещения в собственность они не смогли, то решили вести своё дело в принадлежащих им жилых помещениях – двухкомнатных квартирах.

*Должны ли Иванов, Петров и Сидоров переводить в нежилые помещения свои квартиры с тем, чтобы беспрепятственно заниматься указанной деятельностью? Допустимо ли в жилом помещении размещение адвокатского кабинета, нотариальной конторы или пасеки на балконе, а медогонки – в комнате?*

6. Иванова собственница трехкомнатной квартиры, перешедшей к ней от родителей в порядке наследования, умерла 5 мая 2017 года. Своим завещанием она передала право собственности на квартиру своему мужу. В завещании Иванова обязала мужа предоставить право проживания в квартире ее родной сестре, студентке НФИ КемГУ до момента окончания ею университета.

*Как называется завещательное распоряжение Ивановой в отношении её сестры? Имеет ли право сестра требовать государственной регистрации своего права на проживание в квартире мужа умершей сестры? Обязана ли сестра Ивановой участвовать в несении расходов по*

*содержанию квартиры, в которой она проживает, и в погашении долгов умершей?*

## **Практическое занятие 2:**

### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Понятие многоквартирного дома. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: правовой статус, компетенция, виды и формы.
4. Правила подготовки и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
5. Признание решения общего собрания собственников помещений недействительным: основания, порядок, последствия.

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. При заключении договора управления многоквартирным домом управляющей компании «Управдом» был представлен протокол собрания собственников, в котором было зафиксировано решение об определении долей в праве общей собственности. В частности, доля собственников встроенно-пристроенных нежилых помещений была определена равной нулю.

*Правомерно ли решение, зафиксированное в протоколе? Можно ли им руководствоваться при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества?*

2. 15 марта 2010 г. в 12-этажном доме по улице Кирова было создано ТСЖ. 20 апреля этого же года собственник квартиры №15 Ерохин сдал по договору аренды одно из помещений подвала своего дома торговцу одеждой на товарном рынке Зорину для хранения последним одежды, закупаемой им оптом. Узнав об этом, собственники других квартир потребовали от Ерохина расторжения договора аренды с Зориным, поскольку считали, что он не вправе был совершить эту сделку без их согласия. Ерохин же заявил, что он сдал в аренду лишь часть общей нежилой площади дома, соответствующую

его доле. Это право гарантировано ему п. 2 ст. 247 ГК РФ, как сказал ему юрист в юридической консультации.

*Имел ли право Ерохин сдать в аренду подвальное помещение дома, в котором он проживал? Обязан ли был Ерохин получить согласие остальных собственников помещений своего дома на заключение данной сделки?*

3. Общее собрание жильцов дома по проспекту Metallургов в составе собственников 60% площади дома подавляющим большинством голосов решило обустроить во дворе дома стоянку для машин. Пенсионерка Иванова, проживающая в однокомнатной квартире, категорически возражала: её вполне устраивали заросли кустарника и мусорные баки. Жильцы дома сочли решения принятым и начали снос кустарника, баков и отсыпку гравия под стоянку.

Иванова собрала другое собрание с явкой 40%, на котором единогласно было вынесено решение сохранить во дворе деревья, но исполнить это решение не удалось. Иванова обратилась в суд.

*Можно ли защитить права пенсионерки? Правомерны ли решения собраний?*

4. Жильцы одного из подъездов многоквартирного дома провели собрание среди жильцов этого подъезда и большинством голосов приняли решение установить домофон. Однако один собственник, который был не согласен на установку домофона и не принимал участия в голосовании, обвиняет организацию, установившую домофон, в нарушении его прав (ст. 246 ГК РФ).

*Какими нормами следует руководствоваться при разрешении данного спора? Можно ли защитить интересы собственника, не согласного с принятым решением?*

### **Практическое занятие 3:**

**1. Рассчитайте количество голосов, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме на общем собрании.**

Общая площадь многоквартирного дома составляет 823 кв.м.

В составе дом имеются следующие помещения:

- нежилое помещение площадью 134 кв. м. (собственник ООО «Снежинка»);

- 2 однокомнатные квартиры площадью 33 кв. м. каждая (собственники Белов, Кабанова);
- 2 двухкомнатные квартиры площадью 42 кв. м. каждая (собственники Иванов, Аверин);
- 2 трехкомнатные квартиры площадью 60 кв. м. каждая (собственники Котиков, Васильев);
- 1 четырехкомнатная квартира площадью 82 кв. м. (собственник Куртукова);
- 1 коммунальная квартира площадью 82 кв. м. В ней Петрову принадлежит комната площадью 18 кв. м., Гавриловой – 16 кв.м., Сидорову – две комнаты площадью 12 и 10 кв. м., соответственно.

*2. По фабуле, предложенной преподавателем на практическом занятии, составьте исковое заявление о признании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным*

*Рекомендуемые источники:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.
3. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: пост. Правительства Рос. Федерации от 21.01.2006 г. №25 // Рос. газ. – 2006. – 27 янв.
4. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: пост. Правительства Рос. Федерации от 13.08.2006 г. №491 // Рос. газ. - 2006. - 22 авг.
5. Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие

государственный жилищный надзор: приказ Минстроя России от 25.12.2015 г. N 937/пр // Бюл. норматив. актов федер. органов испол. власти. – 2016. - №23.

6. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: пост. Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 02.07.2009 г. №14 // Рос. газ. - 2009. - 8 июля (раздел «Право собственности и иные вещные права на жилые помещения»).

7. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: пост. Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. №25 // Рос. газ. - 2015. - 30 июня.

8. Бадулина Е.В. О некоторых вопросах прекращения права пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. - 2016. - №3. - С. 28 - 32.

9. Илюшина М.Н. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: актуальные изменения правового регулирования // Семейное и жилищное право. - 2017. - №6. - С. 28 - 31.

10. Никифорова Н.Н. Самостоятельное право пользования жилым помещением бывшими членами семей собственников этих помещений // Семейное и жилищное право. - 2017. - №5. - С. 44 - 47.

11. Селиванова Е.С. Право пользования жилым помещением собственника несовершеннолетними гражданами [Электронный ресурс] / Е.С. Селиванова // Актуальные проблемы защиты имущественных прав несовершеннолетних (материальные и процессуальные аспекты): сб. научно-практ. статей / под общ. ред. канд. юрид. наук А.Е. Тарасовой. - М.: ИНФРА-М, 2015. - с. 91-97. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=515275>

12. Юрьева Л. А. Жилищное право: учебное пособие / Л. А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 3).

#### **Раздел 4. Пользование жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищных фондов**

*Методические рекомендации к разделу:*

Пользование жилыми помещениями из государственного и муниципального жилищных фондов осуществляется на основании двух основных договоров, регулируемых Жилищным кодексом Российской Федерации: договора социального найма и договора найма специализированного жилого помещения, отличающихся по ряду признаков. Жилищный кодекс Российской Федерации четко регламентирует основания и порядок предоставления жилья по данным договорам.

Необходимо усвоить предмет каждого из этих договоров, круг лиц, за которыми признается право пользования жилым помещением (члены семьи нанимателя, лица, постоянно проживающие с нанимателем), права и обязанности сторон договора, в частности права нанимателя на вселение других лиц, на обмен, на сдачу жилья в поднаем и вселение временных жильцов.

Большой интерес представляют вопросы, связанные с изменением договора найма, его расторжением и выселением нанимателя и членов его семьи. Студент должен знать, по каким основаниям и в каком порядке возможно выселение из занимаемого помещения.

### **Практическое занятие 1:**

#### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.
2. Понятие и общая характеристика договора социального найма. Элементы договора социального найма: стороны, предмет, форма, цена.
3. Права и обязанности сторон договора социального найма. Правовое положение членов семьи нанимателя по договору социального найма.
4. Изменение и расторжение договора социального найма: основания, порядок, последствия.
5. Особенности пользования жилыми помещениями по договорам социального найма в коммунальных квартирах.

#### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. Смирнова, являясь нанимателем двухкомнатной муниципальной квартиры, ввиду преклонного возраста и плохого здоровья согласилась на

совместное проживание с ней внучки своих старых знакомых - Зайцевой, которая ухаживала за Смирновой и помогала по хозяйству. Неоднократные обращения Смирновой и Зайцевой за регистрацией по месту жительства встречали отказ по тому основанию, что Зайцева не является родственницей Смирновой и не имеет права проживать в муниципальной квартире. После смерти Смирновой к Зайцевой был предъявлен иск о выселении ее как временного жильца.

*Каково правовое положение Зайцевой? Подлежит ли она выселению?*

2. После смерти нанимателя Родионова в муниципальной квартире остались проживать его жена и мать. Из-за возникших крайне неприязненных отношений жена Родионова решила разменять квартиру на две отдельные однокомнатные квартиры. Мать Родионова возражала против обмена, не желая переезжать их хорошей, большой квартиры в центре города в маленькую и неудобную - на окраине.

*Каковы порядок и условия обмена жилыми помещениями? Возможен ли обмен при отсутствии согласия на него матери Родионова?*

3. В связи с новым жилищным строительством администрация города приняла решение о сносе ряда домов барачного типа и переселения нанимателей. Семья Забеловых, состоящая из пяти человек, отказалась переезжать в предоставленную им двухкомнатную благоустроенную квартиру со смежными комнатами общей площадью 44 кв. м. Они требовали обеспечить их жилой площадью по норме предоставления, которая принята в данном населенном пункте. Администрация отказалась удовлетворить требование Забеловых, ссылаясь на то обстоятельство, что после переселения жилищные условия их будут улучшены: в сносимом бараке они занимали две комнаты общей площадью 35 кв.м.

*Кто прав в этом споре?*

4. Татьяна Петрова обратилась в суд с иском к Владимиру Петрову о признании его утратившим право пользования жилым помещением, ссылаясь на то, что ответчик в течение 10 лет не пользуется квартирой, добровольно оставил жилую площадь, коммунальные платежи не вносит, личных вещей ответчика в квартире не имеется.

Петров иск не признал, обратился с встречным иском об устранении препятствий в пользовании жилым помещением, вселении в квартиру, пояснив,

что после расторжения брака вынужден был оставить жилье из-за сложившихся неприязненных отношений с Татьяной, однако от квартиры никогда не отказывался, сохраняет регистрацию, другого жилья не имеет.

Суд установил, что стороны проживают в трехкомнатной квартире, нанимателем которой является Владимир Петров. После расторжения брака между бывшими супругами сложились неприязненные отношения, что явилось причиной непроживания Петрова в квартире. Другого жилого помещения он не имеет, проживает временно у Беловой, где право пользования жилым помещением не приобрел.

Суд удовлетворил иск, указав на то, что ответчик злоупотребляет своим правом, в связи с чем может быть лишен права пользования жилым помещением.

*Ваше мнение о решении суда?*

5. Орган местного самоуправления заключил с нуждающимся в жилье Мироновым договор социального найма однокомнатной квартиры. На следующей неделе Миронов выиграл в лотерею миллион рублей, а также получил большой гонорар за свой сборник стихов и купил трёхкомнатную квартиру. Администрация города предложила Миронову расторгнуть договор социального найма или изменить его условия – ограничив срок его действия пятью годами.

*Правомерны ли требования администрации города?*

6. С января 2014 г. семья Власовых, занимающая квартиру на основании договора социального найма, не платит за жилое помещение и коммунальные услуги. На март 2019 г. размер задолженности превысил 150 тыс. руб. На требования управляющей организации погасить долг Власовы отвечали отказом, мотивируя его отсутствием денег в связи с увольнением обоих супругов с работы по сокращению штатов.

Между тем супруги Власовы систематически устраивали в своей квартире вечеринки, сопровождавшиеся криками и громкой музыкой. Неоднократные просьбы соседей об уменьшении громкости музыки в вечернее и ночное время Власовы игнорировали.

В апреле 2019 г. соседи по дому обратились в суд с требованием о выселении Власовых из занимаемой ими квартиры за злостное нарушение правил пользования жилым помещением.

*Могут ли супруги Власовы быть выселены из занимаемой ими квартиры? Если да, то с предоставлением или без предоставления жилой площади?*

7. Составьте перечень лиц, имеющих право на предоставление жилого помещения по договору социального найма из жилищного фонда Российской Федерации.

8. В семье новокузнецчан Петровых, состоящей в очереди на получение жилья из муниципального жилищного фонда, двое взрослых и трое несовершеннолетних детей. Рассчитайте площадь жилого помещения, на которую вправе рассчитывать Петровы.

## **Практическое занятие 2:**

### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Виды специализированных жилых помещений, требования, предъявляемые к ним.
2. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений.
3. Понятие и общая характеристика договора социального найма. Элементы договора социального найма: стороны, предмет, форма, цена.
4. Права и обязанности сторон договора найма специализированного жилого помещения.
5. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. Алексеева обратилась в суд с иском к администрации города о признании решения об отказе в приватизации жилого помещения незаконным, признании права на участие в приватизации жилищного фонда.

Суд отказал в иске, исходя из того, что спорное помещение является комнатой в здании, которое использовалось как общежитие с 1975 г. В 1996 г. здание было передано в муниципальную собственность. Фактически передача дома в муниципальную собственность города осуществлена в 2004

году. При этом, дом не исключен из специализированного жилищного фонда и при его заселении администрация продолжала применять правила о порядке предоставления мест в общежитиях. Таким образом, по мнению суда, дом не утратил статуса общежития, решение о присвоении ему статуса жилого дома не принято.

С учетом положений статьи 4 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», запрещающей приватизацию жилых помещений, находящихся в общежитиях, суд пришел к выводу о законности отказа администрацией г. Белгорода в приватизации занимаемой Алексеевой комнаты.

*Каков правовой режим спорного помещения? Имеют ли его пользователи право на приватизацию? Обосновано ли решение суда?*

2. Проживающая в комнате Дома престарелых Иванова вселила в комнату в качестве члена своей семьи несовершеннолетнего внука и договорилась об обмене комнаты с пенсионеркой Петровой, проживающей в общежитии. Проживающая в том же доме престарелых Сидорова сдала свою комнату беженцам, а сама на полученные деньги купила себе домик в деревне.

*Правомерны ли действия этих лиц? К каким последствиям они могут привести?*

*Рекомендуемые источники:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.

2. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон Рос. Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - №28. - Ст. 959.

3. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 г. №189-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. - №1 (ч. 1). – Ст. 15.

4. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения: пост. Правительства Рос. Федерации от 21.05.2005 г. №315 // Рос. газ. - 2005. - 27 мая.

5. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: пост. Правительства Рос. Федерации от 21.01.2006 г. №25 // Рос. газ. – 2006. – 27 янв.

6. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: пост. Правительства Рос. Федерации от 26.01.2006 г. №42 // Рос. газ. – 2006. – 17 фев.

7. Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире: приказ Минздрава России от 29.11.2012 г. №987н // Рос. газ. – 2013. – 25 фев.

8. О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма: закон Кемеровской области от 10.06.2005 г. №68-ОЗ // Кузбасс. - 2005. – 17 июня.

9. О категориях граждан, имеющих право на получение по договорам социального найма жилых помещений жилищного фонда Кемеровской области, и порядке предоставления им таких помещений: закон Кемеровской области от 17.11.2006 г. №129-ОЗ // Законодатель. вестник Совета народных депутатов Кемеров. области. - 2006. - №59.

10. Федорова С. Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя с последующим выселением в судебном порядке в случае неуплаты ЖКУ // Жилищное право. - 2015. - №2. - С. 7 - 14.

11. Формакидов Д.А. Правовое регулирование найма специализированных жилых помещений // Семейное и жилищное право. - 2018. - №2. - С. 45 - 48.

12. Юрьева Л А. Жилищное право: учебное пособие / Л. А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 4).

## **Раздел 5. Правовое положение жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья**

### ***Методические рекомендации к разделу:***

Правовой статус жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья определяется Жилищным кодексом Российской Федерации. Вместе с тем для изучения данного института недостаточно

знания только норм кодифицированного акта, необходимо вспомнить изученные ранее в курсе гражданского права общие положения о правоспособности юридического лица, его учредительных документах и органах, о порядке создания, реорганизации и ликвидации юридических лиц.

Характеризуя правовое положение жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья, целесообразно выделить особенности организационного устройства, имущественного положения, ответственности каждой организации.

Также необходимо уделить внимание правовому положению их членов, определив порядок приобретения и прекращения членства, их права и обязанности.

### **Практическое занятие 1:**

#### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Понятие, отличительные признаки и виды жилищных кооперативов.
2. Управление в жилищном кооперативе.
3. Правовое положение членов жилищных кооперативов: права, обязанности, возникновение и прекращение членства.
4. Особенности деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома.

#### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. В многоквартирном доме, построенном в 2010 г. ЖСК «Стройматериалы», было проведено внеочередное общее собрание пайщиков по вопросу о реконструкции чердачного помещения путем возведения мансарды. Ко дню проведения указанного собрания все пайщики внесли паевые взносы, несколько собственников квартир в этом многоквартирном доме приобрели их у пайщиков, но сами в ЖСК «Стройматериалы» не вступили. Пайщик ЖСК Петров выступил против реконструкции и заявил о неправомерности данного собрания, т.к. на нем не присутствуют собственники квартир, не являющиеся пайщиками ЖСК «Стройматериалы». Кроме того, он обратил внимание общего собрания на несоответствие, по его мнению, некоторых положений устава ЖСК «Стройматериалы» с действующим Жилищным кодексом РФ. В соответствии с п. 32 Устава каждый

член кооператива имеет один голос при принятии решений общим собранием, в то время как Жилищный кодекс устанавливает, что количество голосов у пайщиков-собственников квартир неодинаково, и зависит от размера занимаемого помещения. В этой связи Петров потребовал изменить порядок распределения голосов пайщиков. Несмотря на это, общее собрание большинством голосов присутствующих пайщиков приняло решение о реконструкции. Подсчет большинства осуществлялся исходя из положений п. 32 Устава.

*Ваше мнение о принятом решении.*

2. Сергеев проживает в квартире в многоквартирном доме ЖСК «Весна». Указанная квартира принадлежит на праве собственности ЖСК.

Поскольку за период с 1 ноября 2017 года по 1 февраля 2019 года Сергеев не производил оплату за обслуживание жилья, УК «Титан» обратилась с иском к Сергееву о взыскании задолженности по оплате жилья.

Было установлено, что согласно договору на обслуживание домов, заключенному между ЖСК «Весна» и УК «Титан», дом, в котором находится квартира С., принят на обслуживание УК.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что он не заключал никакого договора с истцом и вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания его квартиры.

*Прав ли Сергеев? Изменится ли решение, если Сергеев полностью оплатил паевой взнос и является собственником квартиры?*

3. После смерти члена жилищного кооператива «Дружба» Ивановой к правлению кооператива с просьбой о принятии в члены кооператива обратились: ее сыновья и гр-н Михайлов. Сыновья являлись наследниками по закону и получили свидетельства о праве наследования оплаченной Ивановой части паевого взноса (по 1/2 - каждый). Михайлов - на протяжении последних 5 лет проживал совместно с Ивановой, вел общее хозяйство, поддерживал с ней фактические семейные отношения. По его мнению, членом кооператива должен стать именно он, т.к. он постоянно проживал в квартире и участвовал своими денежными средствами в оплате паевого взноса, а также в оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Сыновья Ивановой не проживали в кооперативной квартире и не нуждаются в ней. Михайлов выразил готовность выплатить им сумму, равную паенакоплению Ивановой.

*Ваше мнение о том, кто из указанных лиц имеет право быть принятым в члены ЖСК "Дружба"?*

4. Составьте текст устава жилищного кооператива.

## **Практическое занятие 2:**

### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Понятие и отличительные признаки товарищества собственников жилья.
2. Права и обязанности товарищества собственников жилья.
3. Управление в товариществе собственников жилья.
4. Правовое положение членов товарищества собственников жилья: права, обязанности, возникновение и прекращение членства.

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. В учредительном собрании ТСЖ приняли участие все 100 собственников квартир пятиэтажного панельного дома (т.н. хрущёвки) (всего 5000 кв.м. жилплощади) и двое из десяти приглашённых собственников находящегося впритык элитного дома (всего 1000 кв.м.). По вопросу о создании ТСЖ «Слободка» в составе обоих домов проголосовали все жители пятиэтажки, а оба жителя элитного дома высказались категорически против. Участники собрания сочли ТСЖ созданным и направили документы в налоговую инспекцию.

*Соответствуют ли их действия закону?*

2. 10 февраля участник ТСЖ Петров подписал договор купли-продажи с Сидоровым и сдал его в Управление Федеральной регистрационной службы, а 20 февраля принял участие в собрании ТСЖ, где из-за его позиции было решено разрешить сдачу нежилого помещения на первом этаже под игровой клуб.

В начале марта в правление обратился покупатель Сидоров и, предъявив документ о праве собственности, потребовал аннулировать итоги голосования – он был категорически против наличия в доме сомнительного заведения.

*Вправе ли был голосовать Петров? Правомерно ли требование Сидорова? Вправе ли он участвовать в собрании ТСЖ, считается ли он участником ТСЖ?*

3. Собственники квартир в 120-ти квартирном многоквартирном доме приняли решение об управлении указанным домом путем создания ТСЖ «На левом», которое было зарегистрировано в качестве юридического лица.

Между ТСЖ «На левом» и управляющей организацией «Жилсервис» был заключен договор, согласно которому последняя обязалась начислять членские взносы товарищества на содержание общих помещений и производить текущий и капитальный ремонт в многоквартирном доме.

Собственники 97 квартир, недовольные качеством обслуживания, направили заявления председателю ТСЖ о выходе из состава товарищества и переходе на обслуживание в управляющую организацию МУП «РЭУ». Председатель правления ТСЖ полагал, что действия собственников не соответствуют законодательству, нарушают права других членов ТСЖ, а также противоречат условиям договора, заключенного с управляющей организацией «Жилсервис».

*Каковы правовые последствия этих заявлений?*

4. Гр-н Николаев обратился в Петродворцовый районный суд Санкт-Петербурга с иском к ТСЖ «Домовой» об обязанности созвать отчетное собрание членов ТСЖ, ссылаясь на то, что последнее отчетно-выборное общее собрание членов ТСЖ проводилось полтора года назад. Члены ТСЖ обратились в правление ТСЖ с требованием созыва годового отчетного собрания членов ТСЖ, однако ответ на данное обращение не получен, отчетное годовое собрание не созывается, что по мнению истца нарушает его права как члена ТСЖ.

В связи с этим, истец просит обязать ТСЖ созвать годовое отчетное собрание членов ТСЖ в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу с внесением в повестку дня следующих вопросов: отчет председателя правления о деятельности за предыдущий год; отчет ревизионной комиссии за тот же период; утверждение данных отчетов; определение направлений использования доходов от сдачи в аренду объектов общего имущества; утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ.

*Подлежит ли удовлетворению требование Николаева?*

5. ТСЖ «Текучева 232» обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с исковым заявлением к ОАО «Военно-страховая компания» 122 130 рублей. Требование мотивировано тем, что между ТСЖ и обществом заключен договор аренды от 01.05.2013, по которому ТСЖ передало обществу в пользование часть многоквартирного дома для размещения рекламы, однако ответчик обязательства по оплате не исполнил, в связи с чем образовалась задолженность.

Ответчик иска не признал, указав, что требования ТСЖ основаны на договоре, не имеющем юридической силы. По его мнению, часть стены, на которой размещен баннер, входит в состав общего имущества многоквартирного дома, поэтому договор аренды должен быть заключен на основании решения собственников и именно собственники должны выступать на стороне арендодателя.

*Разберите доводы сторон. Какое решение должен вынести суд?*

6. Собственника квартиры №19, расположенной на пятом этаже пятиэтажного дома №6 по ул. Белинского в г. Томске, Федорова И.И. затопило. Как следствие – испорченная отделка квартиры, мебель и бытовая техника. Причиной затопления Федоров И.И. считает протекание воды от таяния снега через ветхую крышу. Управление многоквартирным домом, в котором находится квартира Федорова И.И., осуществляет ТСЖ «Надежда».

*Подскажите Федорову И.И. правильную последовательность действий. Составьте претензию от имени Федорова И.И. в адрес ТСЖ о возмещении причиненного вреда (недостающие данные определите самостоятельно).*

*Рекомендуемые источники:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.
3. Балановский А.А. Государственный патронаж жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. - 2017. - №5. - С. 29 - 33.

4. Лушкин, С.А. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. [Электронный ресурс] : учеб. пособие / С.А. Лушкин, С.И. Федоров, А.В. Шанталей. — Электрон. дан. — М. : Юстицинформ, 2007. — 240 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/reader/book/10609/#1>

5. Маркова И.В., Рузанова В.Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2017. - №2. - С. 28 - 32.

6. Поваров Ю.С. Председатель правления как орган управления товарищества собственников жилья // Семейное и жилищное право. -2017. - №3. - С. 30 - 32.

7. Селиванова Е.С., Самойлов Е.И. Правовое регулирование права пользования жилым помещением членов семьи членов-пайщиков жилищных кооперативов: прошлое и настоящее // Семейное и жилищное право. - 2016. - №3. - С. 44 - 48.

8. Юрьева Л.А. Жилищное право: учебное пособие / Л.А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 5 ).

## **Раздел 6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

### ***Методические рекомендации к разделу:***

При определении круга лиц, обязанных вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги необходимо учитывать, что ч.2 ст.153 ЖК РФ содержит неполный перечень данных лиц. Так, ст.ст. 31 и 69 ЖК РФ предусматривают, что дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи собственника и нанимателя несут равные с нанимателем обязанности, включая обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Изучая составляющие платы за жилое помещение и коммунальные услуги, следует уяснить, что структура платы различается у разных видов пользователей жилыми помещениями.

Характеризуя ответственность в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг, необходимо рассмотреть её субъектов, основание и условия наступления и особенности применения отдельных мер.

### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Лица, обязанные вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура и порядок расчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Способы формирования фонда капитального ремонта.
4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
5. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Иные меры социальной поддержки.
6. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.
7. Ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязанности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. ООО «Барс» на праве собственности принадлежат нежилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного дома по ул. Павловского и имеющие обособленный вход. В процессе эксплуатации нежилых помещений организация фактически не пользуется лифтом и мусоропроводом и, более того, не имеет к ним доступа.

*Обязана ли организация в указанном случае оплачивать содержание лифта и мусоропровода?*

2. Нежилое помещение на 1-м этаже многоквартирного дома является муниципальной собственностью. Данное помещение собственник (уполномоченный орган местного самоуправления) передал в пользование ОАО по договору аренды. По решению собрания собственников помещений в многоквартирном доме был заключен договор на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с ООО. Общество требует внесения собственником (муниципальным образованием) платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в котором расположено муниципальное нежилое

помещение. По мнению уполномоченного органа местного самоуправления у муниципального образования отсутствует обязанность нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

*Правомерна ли позиция представителя собственника муниципального имущества, а также можно ли взыскать вышеуказанную плату с арендатора муниципального имущества?*

3. Иванов купил квартиру Петрова и вскоре получил счета за шесть прошедших месяцев на оплату за наём и коммунальные услуги, а также на оплату взноса на капитальный ремонт в размере 100 тысяч рублей. О состоявшемся собрании собственников и принятом решении о капремонте Петров от Иванова скрыл.

*Должен ли Иванов оплачивать эти счета? Может ли Иванов предъявить иск к Петрову?*

4. Некрасова обратилась с заявлением о получении субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. В удовлетворении заявления ей было отказано по следующим основаниям: она не представила документы, подтверждающие доходы мужа. Некрасова считает отказ незаконным, т.к., хотя брак и не расторгнут, фактически муж уже более 5 лет не является членом ее семьи, не проживает в квартире, принадлежащей Некрасовой на праве собственности, снялся с регистрационного учета, и поэтому его доходы не подлежат учету при определении совокупного дохода.

*Кто прав в споре? Как определяется совокупный доход семьи? Как он влияет на получение субсидии?*

5. Составьте перечень нормативных правовых актов, которыми предусматривается предоставление гражданам компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

*Рекомендуемые источники:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.

2. О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: пост. Правительства Рос. Федерации от 14.12.2005 г. №761 // Рос. газ. - 2005. – 22 дек.

3. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов): пост. Правительства Рос. Федерации от 06.05.2011 г. №354 // Рос. газ. - 2011. – 1 июня.

4. О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности: пост. Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 27.06.2017 г. №22 // Рос. газ. - 2017. – 4 июля.

5. Киракосян С.А. Новеллы правового регулирования и судебная практика по вопросу ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг при наличии задолженности // Вестник арбитражной практики. - 2017. - №1. - С. 51 - 57.

6. Никитин Д. Установление количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и доначисление платы за коммунальные услуги: проблемы правоприменительной практики // Жилищное право. - 2016. - №11. - С. 79 - 88.

7. Осипова З. Административная ответственность за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами // Жилищное право. - 2017. - №11. - С. 35 - 42.

8. Юрьева Л А. Жилищное право: учебное пособие / Л. А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 6).

## **Раздел 7. Управление многоквартирным домом**

### ***Методические рекомендации к разделу:***

Приступая к изучению данной темы, необходимо ознакомиться с целями управления многоквартирными домами, закрепленными в ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Характеризуя отдельные способы управления, необходимо уделить особое внимание структуре договорных связей, а также правовому статусу управляющей организации.

## **Практическое занятие 1:**

### ***Вопросы для устного опроса и собеседования:***

1. Совет многоквартирного дома: состав и основные функции.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников.
3. Основания и порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.
4. Непосредственное управление многоквартирным домом.
5. Управление многоквартирным домом жилищным кооперативом или товариществом собственников жилья.
6. Управление многоквартирным домом управляющей организацией. Правовой статус управляющей организации. Договор управления многоквартирным домом.
7. Управление многоквартирным домом, все помещения которого находятся в государственной или муниципальной собственности.

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома путем заочного голосования был избран способ управления - управление управляющей организацией, в качестве которой было выбрано ООО «Ареола». Последняя направила проект договора всем собственникам, в том числе и в адрес городской администрации, поскольку в многоквартирном доме имелось несколько неприватизированных квартир, находящихся в муниципальной собственности.

Городская администрация отказалась подписывать договор, т.к. не давала своего согласия на выбор ООО «Ареола» в качестве управляющей компании. ООО «Ареола» обратилось в суд с требованием понудить администрацию заключить с ним договор управления как с управляющей организацией.

*Обосновано ли требование истца?*

2. Управляющая организация ООО «Горизонт» обратилась к МУП «Жилтрест-1» с требованием передать всю техническую и бухгалтерскую

документацию, связанную с управлением многоквартирным домом. Требование было обосновано тем, что на общем собрании собственников дома было принято решение об отказе от услуг МУП и о выборе в качестве управляющей организации ООО «Горизонт». Во исполнение указанного решения между большинством собственников дома и ООО «Горизонт» был заключен договор управления многоквартирным домом.

МУП отказалось передать документацию, указав в ответе, что значительная часть жильцов дома выразила желание остаться на обслуживании МУП и отказалась от заключения договора управления многоквартирным домом с ООО «Горизонт».

*Кто имеет право обслуживать данный многоквартирный дом? Чья позиция, на Ваш взгляд, соответствует закону?*

3. В договоре управления многоквартирным домом был указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также размер платы за коммунальные услуги. Порядок изменения размера платы договором не был определен.

Через три месяца после заключения договора собственники помещений получили уведомления о повышении размера платы за содержание дома, обоснованного необходимостью повышения заработной платы работников управляющей организации в связи с повышением минимального размера оплаты труда.

*Правомерно ли требование управляющей организации? Какие условия должен содержать договор управления многоквартирным домом?*

4. ПАО «Дзержинский Водоканал» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО «Управдом», осуществляющему управление многоквартирным домом на основании договора управления с собственниками, о взыскании задолженности за оказанные по договору услуги по водоснабжению и водоотведению.

Общество не согласилось с предъявленными требованиями, посчитав, что является ненадлежащим ответчиком. Свою позицию оно мотивировало тем, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме было принято решение о том, что собственники и наниматели жилых помещений по договорам социального найма вносят плату за водоснабжение и водоотведение непосредственно ресурсоснабжающей организации. В этой связи, по мнению управляющей организации, требования ПАО должны быть

адресованы непосредственным потребителям – собственникам и нанимателям, допустившим просрочку при оплате оказанных услуг.

*Кто прав в этом споре? Какое решение должен вынести суд?*

5. ТСЖ «Магнит» 01.07.2017 г. заключило договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией ООО «Градиент». На внеочередном общем собрании членов ТСЖ «Магнит», состоявшемся 30.05.2018 г., было принято решение, что управление общим имуществом будет осуществлять непосредственно ТСЖ «Магнит».

31.05.2018 г. ТСЖ «Магнит» письменно уведомило ООО «Градиент» о прекращении действия договора управления. ООО «Градиент» сочло действия ТСЖ необоснованными, а сам договор - действующим, т.к. в законном порядке он не был расторгнут.

*Позиция какой стороны соответствует действующему законодательству?*

## **Практическое занятие 2:**

### ***Учебные задачи и комплексные ситуационные задания:***

1. Заполните таблицу: «Достоинства и недостатки способов управления многоквартирными домами».

| <i>Способ управления</i>                   | <i>Достоинства</i> | <i>Недостатки</i> |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Непосредственное управление собственниками |                    |                   |
| Управление ТСЖ и ЖК                        |                    |                   |
| Управление управляющей организацией        |                    |                   |

2. Жители дома, находящегося по адресу г. Кемерово, ул. Ленина, 15, хотят прекратить отношения с ООО «Жилищно-ремонтная организация», которая обслуживает их дом по договору управления многоквартирным домом, поскольку она не выполняет своих обязательств по договору, а именно не организует вывоз мусора и уборку от снега прилегающей к дому

территории. Жители обратились к юристу с вопросом, какие действия и в какой последовательности они должны предпринять.

*Дайте консультацию жителям. Составьте уведомление об одностороннем отказе от договора управления многоквартирным домом в связи с ненадлежащим выполнением обязательств последней (недостающие данные определить самостоятельно).*

3. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбрали управляющую организацию. Она направила в адрес собственников проект договора управления многоквартирным домом (предоставляется преподавателем). Собственники обратились за консультацией к юристу.

*Проведите правовую экспертизу проекта договора. Выявите условия, которые не соответствуют закону и ущемляют права и законные интересы собственников. Составьте протокол разногласий.*

*Рекомендуемые источники:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - №1 (ч. I). - Ст. 14.

2. О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: пост. Правительства Рос. Федерации от 06.02.2006 г. №75 // Рос. газ. - 2006. – 22 февр.

3. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: пост. Правительства Рос. Федерации от 13.08.2006 г. №491 // Рос. газ. - 2006. - 22 авг.

4. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: пост. Правительства Рос. Федерации от 15.05.2013 г. №416 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>

5. О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: пост. Правительства Рос. Федерации от 28.10.2014 г. №1110 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>

6. Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах: приказ Минстроя России от 31.07.2014 г. №411/пр // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. – 2014. - №9.

7. Боголюбова Е.В., Батагова Е.К. Вопросы, возникающие при проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом // Арбитражные споры. - 2017. - №1. - С. 47 - 58.

8. Лушкин, С.А. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. [Электронный ресурс] : учеб. пособие / С.А. Лушкин, С.И. Федоров, А.В. Шанталей. - Электрон. дан. - М. : Юстицинформ, 2007. - 240 с. - Режим доступа: <https://e.lanbook.com/reader/book/10609/#1>

9. Свит Ю.П. Актуальные проблемы управления многоквартирными домами // Гражданское право. - 2017. - №4. - С. 20 - 23.

10. Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом : моногр. — Электрон. дан. — М. : Юстицинформ, 2011. - 256 с. - Режим доступа: <https://e.lanbook.com/reader/book/10703/#1>

11. Юрьева Л А. Жилищное право: учебное пособие / Л. А. Юрьева ; Кемеровский гос. ун-т, Новокузнецкий ин-т (филиал). - Электронные текстовые данные. - Новокузнецк : [б. и.], 2015. - 102 с. - Режим доступа: <https://icdlib.nspu.ru/view/icdlib/4093/read.php> (раздел 7).