

МВД России
Санкт-Петербургский университет

И. В. Куртяк, Р. Н. Яхонтов

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Санкт-Петербург
2023

УДК 347.254
ББК 67.404.212.47-32
К93

Куртяк И. В., Яхонтов Р. Н.

К93 Жилищное право : учебное пособие / И. В. Куртяк, Р. Н. Яхонтов. — Санкт-Петербург: СПбУ МВД России; 2023. — 52 с.

ISBN 978-5-91837-724-6
EDN SZDEPI

Учебное пособие подготовлено в соответствии с программой дисциплины «Жилищное право» по специальностям (направлениям подготовки) 40.03.01 Юриспруденция; 40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности; 40.05.02 Правоохранительная деятельность. В учебном пособии рассматриваются понятие, предмет и метод жилищного права; проводится анализ жилищного законодательства; дается характеристика понятия, структуры и видов жилищных правоотношений, субъектов жилищного права.

Предназначено для научно-педагогических работников, курсантов и слушателей образовательных организаций высшего образования МВД России.

УДК 347.254
ББК 67.404.212.47-32

Рецензенты:

Рогачев Е. С., кандидат юридических наук, доцент
(Московский университет МВД России им. В. Я. Кикотя);

Светличный А. Д., кандидат юридических наук
(Омская академия МВД России)

ISBN 978-5-91837-724-6

© Санкт-Петербургский университет
МВД России, 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО	5
ТЕМА 2. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ.....	9
ТЕМА 3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	11
ТЕМА 4. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	13
ТЕМА 5. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.....	17
ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРАКТИКУМА	
ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО	20
ТЕМА 2. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ.....	29
ТЕМА 3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	34
ТЕМА 4. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	38
ТЕМА 5. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.....	42
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51

ВВЕДЕНИЕ

Жилищное право является одной из ведущих отраслей российского права. В настоящее время отрасль переживает очередной этап реформирования в связи с изменениями социально-экономической обстановки, повышением заинтересованности населения в разрешении жилищно-бытовых трудностей, появлением большого количества сравнительно новых способов удовлетворения жилищных потребностей.

Жилищное право в условиях современных реалий, развития рыночных отношений и рынка недвижимости в России приобретает огромное значение. Нормы жилищного законодательства являются составной частью общей правовой системы государства и направлены, помимо прочего, на обеспечение стабильности гражданского оборота.

Настоящее учебное пособие выполнено на основе современных достижений цивилистики, существующей правоприменительной практики и с учетом изменений действующего жилищного законодательства.

Учебное пособие нацелено на оказание помощи обучающимся в освоении действующего жилищного законодательства, а также на формирование квалифицированного представления о круге общественных отношений, входящих в предмет современного жилищного права, приемах и способах регулирования указанных отношений, принципах и источниках данной отрасли права.

В учебном пособии рассматриваются понятие, предмет и метод жилищного права; проводится анализ жилищного законодательства; дается характеристика понятия, структуры и видов жилищных правоотношений, субъектов жилищного права. Представлена информация об органах управления жилищным фондом; собственниках, нанимателях, членах семьи нанимателя, лицах, постоянно проживающие с нанимателем, и иные гражданах, обладающих правом пользования жилым помещением. Помимо этого, дается классификация объектов жилищных прав; видов жилых помещений; характеризуются пределы использования жилого помещения. В учебном пособии представлены задания для практикума, предусмотренного программой дисциплины и направленного на формирование профессиональных компетенций обучающегося.

Учебное пособие вобрало в себя основные положения науки и практики жилищного права в достаточно кратком объеме, тем не менее позволяющем успешно освоить программу учебной дисциплины.

ТЕМА 1

ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Понятие жилищного права как отрасли права, как науки, учебной дисциплины

Жилищное право — совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. В нашей стране возникновение жилищного права как сравнительно нового правового образования (80-е гг. XX в.) было обусловлено, прежде всего, потребностью в комплексном подходе к решению вопросов, связанных с обеспечением граждан жильем.

Понятие «жилищное право» может рассматриваться с трех позиций:

- 1) жилищное право как отрасль права;
- 2) жилищное право как научная дисциплина;
- 3) жилищное право как учебная дисциплина.

Жилищное право — система правовых норм, которые регулируют общественные отношения, возникающие в связи с удовлетворением гражданами своей жилищной потребности, т. е. потребности в жилом помещении.

Жилищное право как научная дисциплина представляет собой совокупность взглядов, идей, теорий по поводу закономерностей правоотношений, складывающихся по поводу жилища в широком смысле этого слова, анализа действующих норм практики, прогнозов их развития.

Предметом науки жилищного права является изучение нормативного регулирования жилищных отношений, истории, теории и основных тенденций его развития. Жилищно-правовая норма учеными толкуется доктринально.

Целью изучения жилищного права в высших учебных заведениях является освоение обучающимися разработанных наукой теоретических положений и навыков практической работы. Таким образом, учебная дисциплина «Жилищное право» должна давать достаточно знаний как для научной, так и для практической работы.

Конституционное право на жилище

Статья 40 Конституции Российской Федерации¹ провозглашает право каждого гражданина Российской Федерации на жилище. посредством реализации данного права обеспечивается удовлетворение жизненно важной потребности человека в жилье.

В ч. 1 ст. 40 Конституции положение о праве на жилище («каждый имеет право на жилище») содержит гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища».

Часть 2 ст. 40 Конституции предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Закреплением в Конституции права на жилище государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения.

Предмет жилищного права.

Методы правового регулирования жилищного права

Предметом регулирования жилищного права являются жилищные отношения в широком смысле этого слова. Жилищные отношения — это общее, родовое понятие, опосредующее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, управлению и эксплуатации жилищного фонда, контролю его эксплуатации.

Под методом правового регулирования понимают совокупность приемов и способов, при помощи которых та или иная отрасль права воздействует на регулируемые ею общественные отношения. При ближайшем рассмотрении оказывается, что жилищное право в основном использует диспозитивный метод гражданского права, однако в разумном сочетании с императивным методом.

Императивный метод в жилищном праве базируется на силе государственного принуждения, на обязательных для исполнения

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993; с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). Нормативно-правовые акты приведены в соответствии с данными официального интернет-портала правовой информации Pravo.gov.ru (дата обращения: 20.04.2023).

всеми субъектами указаниях, запретах. Например, норма об обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи жилья — императивная.

Жилищное право регулирует более узкий предмет — возникновение, изменение и прекращение жилищных прав, но использует при этом основной метод гражданского права — диспозитивный.

Принципы жилищного права: понятие и виды, содержание принципов жилищного права

Принцип стабильности права на жилище выражается в обеспечении особой устойчивости пользования жилищем. В связи с этим Конституция Российской Федерации (ч. 1 ст. 40) предусматривает недопустимость произвольного лишения жилища. Согласно ч. 4 ст. 3 Жилищного кодекса Российской Федерации² (ЖК РФ) никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами. Данный принцип получил дальнейшее развитие в жилищном и гражданском законодательстве, где предусмотрен ограниченный перечень оснований расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя и установлено, что такое расторжение договора производится в судебном порядке (ч. 4 ст. 83 ЖК РФ; п. 2 ст. 687 ГК РФ³).

Принцип доступности пользования жильем выражается в обеспечении всем гражданам реальной возможности иметь жилье и пользоваться им на различных основаниях: на праве собственности, по договору социального или коммерческого найма и т. д. Реализация этого принципа обеспечивается, прежде всего, посредством оказания помощи гражданам со стороны государства, муниципальных образований, предприятий, организаций, воинских частей и формирований в приобретении или строительстве жилья.

Принцип неприкосновенности жилища направлен на обеспечение таких условий пользования жилыми помещениями, которые обеспечивают покой граждан и ограничивают получение сведений об их частной жизни без их согласия. Для достижения этих целей в ст. 25 Конституции Российской Федерации четко определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом,

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

или на основании судебного решения. В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается, если это не нарушает прав и интересов других граждан. Так, в жилых помещениях недопустимо размещать промышленные производства. Жилищный кодекс Российской Федерации допускает выселение нанимателя жилья за нецелевое использование помещения.

Жилищное законодательство и нормы международного права

Жилищное законодательство — это форма выражения норм жилищного права вовне. Жилищное законодательство состоит из законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих комплекс общественных отношений, связанных с жильем.

Нормы отрасли жилищного права возможно систематизировать следующим образом:

- 1) конституционные основы;
- 2) общие положения;
- 3) право собственности и иные вещные права на жилище;
- 4) жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма;
- 5) служебные и специализированные жилые помещения;
- 6) жилые помещения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;
- 7) товарищества собственников жилья;
- 8) плата за жилье и коммунальные услуги;
- 9) управление многоквартирными домами.

В соответствии со Всеобщей декларацией прав человека от 10.12.1948 «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» (ст. 25).

Согласно Международному пакту об экономических, социальных и культурных правах от 16.12.1966 (участником которого Российская Федерация является в качестве правопреемника СССР) «участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии».

ТЕМА 2

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Понятие, структура, виды и содержание жилищного правоотношения

Традиционно жилищные правоотношения классифицируют, исходя из принципа взаимозависимости общественных отношений:

1. жилищные отношения, построенные по принципу власти и подчинения (управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности, предоставление жилых помещений по договорам социального найма и т. д.).

2. Жилищные отношения, которые складываются на основе равенства прав их участников (членство в жилищном кооперативе, использование жилых помещений нанимателями и т. д.). В свою очередь, они подразделяются на:

а) имущественные (например, связанные с социальным наймом жилых помещений);

б) неимущественные (семейные отношения с собственником жилого помещения, отношения между собственниками комнат в коммунальной квартире).

Предмет жилищных правоотношений — это жилое помещение (объект жилищного права), а также отношения участников, связанные непосредственно с ним.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Субъекты правоотношений — это лица, участвующие в этих правоотношениях.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Субъекты жилищного права.

Органы управления жилищным фондом.

**Собственники, наниматели, члены семьи нанимателя,
лица, постоянно проживающие с нанимателем, и иные граждане,
обладающие правом пользования жилым помещением**

В соответствии со ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государствен-

ной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее — жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее — жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Статья 1 ЖК РФ концентрирует внимание на регулируемых жилищным законодательством отношениях по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Статья 4 ЖК РФ устанавливает перечень участников жилищных отношений.

Объекты жилищных прав. Понятие и виды жилых помещений.

Жилой дом, квартира, комната как разновидности жилых помещений. Назначение жилого помещения.

Пределы использования жилого помещения

Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее — требования)).

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

ТЕМА 3

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Понятие и виды вещных прав на жилое помещение. Основания и способы приобретения права собственности на жилое помещение

Вещному праву посвящены гл. 18 ГК РФ и разд. 2 ЖК РФ.

Вещное право на жилое помещение представляет собой субъективное гражданское право (т. е. это мера возможного поведения субъекта в отношении особого объекта гражданских прав, каковым является жилое помещение).

По своему содержанию право собственности на жилое помещение включает право владения, право пользования и право распоряжения принадлежащим собственнику на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Путем распоряжения правомочия владения и пользования могут передаваться собственником жилого помещения другим лицам, как физическим, так и юридическим.

Права и обязанности собственника жилого помещения. Пределы использования жилого помещения

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ст. 17 ЖК РФ. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ, ст. 288, 671, 690 ГК РФ.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире

несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей ЖК РФ и иных актов жилищного законодательства понимаются сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.

Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением.

Ответственность членов семьи собственника жилого помещения

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

ТЕМА 4

НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Понятие найма жилого помещения.

Право граждан на предоставление жилого помещения в фонде социального использования. Условия предоставления жилого помещения по договору социального найма

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор найма жилого помещения является *консенсуальным, возмездным, двусторонним*.

Гражданский кодекс Российской Федерации особо выделяет договор социального найма жилого помещения, который может заключаться, наряду с так называемым договором коммерческого найма жилого помещения и договором найма специализированного жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения заключается при найме жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования; договор коммерческого найма жилого помещения — при сдаче внаем жилья с целью получения дохода; договор найма специализированного жилого помещения — при найме служебного жилого помещения, жилого помещения в общежитии и других жилых помещений специализированного жилищного фонда (ст. 92 ЖК РФ).

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях. Учет граждан

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее — нуждающиеся в жилых помещениях), признаются:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использо-

вания либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности; при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях регламентировано ст. 52 ЖК РФ.

**Выселение. Выселение с предоставлением
другого благоустроенного жилого помещения,
выселение с предоставлением другого жилого помещения,
выселение без предоставления другого жилого помещения**

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, возможно в случаях, указанных в ст. 85, 90, 91 ЖК РФ.

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут *только в судебном порядке* (ч. 4 ст. 83 ЖК РФ). В других случаях (помимо расторжения договора социального найма) выселение также производится в судебном порядке.

При расторжении договора социального найма жилого помещения выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения допускается, как правило, при условии *предоставления выселяемым другого жилого помещения*. Требования, предъявляемые к этому помещению, определены ст. 89, 90 ЖК РФ.

**Выселение с предоставлением
другого благоустроенного жилого помещения**

Граждане обязаны освободить жилые помещения, которые они занимали, в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений. Граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений в случае отказа освободить такие жилые помещения.

Выселение без предоставления другого жилого помещения

Чаще всего данное основание является жилищно-правовой санкцией:

1. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи по-

сле предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ).

2. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ).

3. В случае систематического использования жилого помещения не по назначению граждане также подлежат выселению (ст. 98 ЖК РФ).

4. Выселение из служебных жилых помещений и общежитий производится в случае прекращения отношения — основания проживания.

5. Выселение временных жильцов.

6. Выселение в случае самовольного вселения в жилое помещение.

7. Выселение поднаимателей.

ТЕМА 5
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.
УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК
С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Служебные жилые помещения (понятие, предоставление, пользование, прекращение пользования).

Предоставление служебных жилых помещений

Служебное жилье — жилое помещение, которое предназначено для проживания граждан в связи с характером их трудовых правоотношений с органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

**Предоставление жилья в жилых специализированных домах:
в общежитиях, домах маневренного фонда, домах-интернатах,
домах для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых,
гостиницах-приютах, домах для беженцев и вынужденных
переселенцев, домах органов социальной защиты**

Специализированный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, предоставленных отдельным категориям граждан временно.

Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной за-

щиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Жилищное обеспечение государственных служащих.

Обеспечение жилыми помещениями сотрудников органов внутренних дел

Не имеющим жилого помещения в населенном пункте по месту службы признается сотрудник:

1) не являющийся нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения;

2) являющийся нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения, но не имеющий возможности ежедневно возвращаться в указанное жилое помещение в связи с удаленностью места его нахождения от места службы.

Сотрудник, которому предоставляется жилое помещение специализированного жилищного фонда, заключает с территориальным органом федерального органа исполнительной власти в сфере внутренних дел, иного федерального органа исполнительной власти, в котором проходят службу сотрудники, договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда в порядке и на условиях, определяемых федеральным органом исполнительной власти в сфере внутренних дел, иным федеральным органом исполнительной власти, в котором проходят службу сотрудники. В указанном договоре определяется порядок предоставления, оплаты, содержания и освобождения жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Товарищество собственников недвижимости и товарищество собственников жилья.

Права и обязанности товарищества собственников жилья

В соответствии с ЖК РФ сохраняется возможность существования таких субъектов жилищных отношений, как *товарищества собственников жилья*. Отношения по поводу создания и деятельности таких товариществ регулируются нормами гл. 13 ЖК РФ.

Товариществом собственников жилья (далее — *ТСЖ*) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании (в том числе в многоквартирном доме) или в нескольких зданиях; жилых домов; дачных домов; садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т. п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРАКТИКУМА

ТЕМА 1

ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Выполните тестовые задания

Тест 1

1. Жилищное право является:

- а) самостоятельной отраслью права;
- б) подотраслью гражданского права;
- в) институтом гражданского права;
- г) субинститутом гражданского права;
- д) подотраслью административного права.

2. основополагающие, исходные положения, определяющие содержание воздействия норм жилищного права на общественные отношения, называются

- а) комплексами;
- б) функциями;
- в) принципами;
- г) методами;
- д) презумпциями.

3. Принцип жилищного права, означающий запрет на проникновение в жилище:

- а) равенство граждан перед законом и судом;
- б) сочетание убеждения и принуждения;
- в) свобода договора;
- г) беспрепятственное осуществление гражданских прав;
- д) неприкосновенность жилища.

4. Принцип жилищного права, согласно которому гражданам предоставляется возможность заключать различные гражданско-правовые договоры с жилыми помещениями:

- а) единство прав и обязанностей;
- б) восстановление и судебная защита нарушенных прав;

- в) доступность пользования жилыми помещениями;
- г) недопустимость вмешательства в частные дела;
- д) реальность норм права.

5. Принципами жилищного права являются:

- а) осуществление правосудия только судом;
- б) равенство участников;
- в) свобода передвижения, выбор места пребывания и жительства;
- г) сочетание устности и письменности;
- д) разрешение внутрисемейных вопросов по взаимному согласию.

6. Реализация права на жилище заключается в следующем:

- а) свободное распоряжение своими способностями к труду, выбору рода деятельности и профессии;
- б) оказание содействия гражданам в улучшении жилищных условий;
- в) создание необходимых условий для получения без дискриминации качественного образования;
- г) предоставление жилых помещений из различных жилищных фондов;
- д) оказание содействие лицам, которые показали высокий уровень интеллектуального развития и творческих способностей.

7. Проникать в жилище без согласия проживающих в нем граждан возможно только в силу:

- а) постановления прокурора;
- б) постановления главы органа местного самоуправления;
- в) судебного решения;
- г) международного договора;
- д) федерального закона.

8. Право на жилище закреплено в международных договорах:

- а) Европейская социальная хартия от 03.05.1996;
- б) Конвенция о профессиональной реабилитации и занятости инвалидов от 20.07.1983;
- в) Конвенция о праве международных договоров от 23.05.1969;
- г) Договор о Евразийском экономическом союзе от 29.05.2014;
- д) Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950.

9. Жилищные права в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства, могут быть ограничены:

- а) постановлением правительства Российской Федерации;
- б) указом Президента Российской Федерации;
- в) федеральным законом;
- г) приказом министра обороны Российской Федерации;
- д) приказом руководителя Следственного комитета Российской Федерации.

10. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве:

- а) собственника;
- б) покупателя;
- в) нанимателя;
- г) арендодателя;
- д) поручителя.

Тест 2

1. Конституция Российской Федерации относит жилищное законодательство к ведению:

- а) Российской Федерации;
- б) субъектов Российской Федерации;
- в) совместному Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;
- г) органов местного самоуправления;
- д) юридических лиц в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. В Конституцию Российской Федерации вошли нормы о жилищных правах, заимствованные из:

- а) Венской конвенции о дипломатических сношениях;
- б) Всеобщей декларации прав человека
- в) Венской конвенции о праве международных договоров;
- г) Конвенции о статусе беженцев;
- д) Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах.

3. Нормы жилищного права содержатся в следующих правовых актах:

- а) Конституции Российской Федерации;
- б) Жилищном кодексе Российской Федерации;
- в) Гражданском кодексе Российской Федерации;
- г) Бюджетном кодексе Российской Федерации;
- д) Кодексе Российской Федерации; об административных правонарушениях;
- е) Налоговом кодексе Российской Федерации.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации был принят:

- а) 26.01.1996;
- б) 30.11.1994;
- в) 26.11.2001;
- г) 29.12.2004;
- д) 18.12.2006.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации состоит из:

- а) частей, разделов, глав статей;
- б) разделов, подразделов, глав, статей;
- в) разделов, глав, статей;
- г) глав, параграфов, статей;
- д) книг, частей, разделов, глав, статей.

6. В случаях, когда жилищное правоотношение не может быть урегулировано нормами жилищного права или соглашением участников и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства может быть применена аналогия:

- а) права;
- б) воли;
- в) закона;
- г) справедливости;
- д) морали.

7. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила содержащиеся в:

- а) Конституции Российской Федерации;
- б) федеральном конституционном законе;

- в) федеральном законе;
- г) международном договоре;
- д) указе Президента Российской Федерации;
- е) постановлении Правительства Российской Федерации.

8. В систему жилищного законодательства не входят:

- а) акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- б) указы Президента Российской Федерации;
- в) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации;
- г) законы субъектов Российской Федерации;
- д) разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

9. Федеральный закон, регулирующий жилищные правоотношения, должен быть опубликован в течение... дней:

- а) 3;
- б) 5;
- в) 7;
- г) 10;
- д) 30.

10. Задачами жилищного законодательства являются:

- а) организация труда и управление трудом;
- б) укрепление семьи;
- в) установление в семье отношений, создающих необходимые условия для достойной жизни;
- г) надлежащее использование и сохранность жилищного фонда;
- д) свободное развитие каждого члена семьи;
- е) укрепление законности в сфере жилищных отношений.

Заполните таблицы

Таблица 1

Краткая характеристика принципов жилищного права

Принципы жилищного права	
Название принципа	Содержание принципа (кратко раскрыть особенности)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

**Источники жилищного права
как комплексной правовой отрасли**

Источники жилищного права	
Наименование источника	Примеры (привести по 2–3 конкретных примера с указанием полного наименования нормативного правового акта, его номера и даты принятия)
1. Федеральные законы	
2. Указы Президента Российской Федерации	
3. Постановления Правительства Российской Федерации	
4. Акты федеральных органов исполнительной власти	
5. Акты законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов Российской Федерации	
6. Акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации	
7. Акты органов местного самоуправления	

Решите задачи

Задача 1

М. Соловьев, проживающий в двухкомнатной квартире на третьем этаже по адресу: Московская область, город Клин, улица Литейная, дом 3, квартира 10, решил улучшить свое жилое помещение. Он снес стену между комнатой (14 кв. м.) и кухней (4 кв. м), мотивируя это тем, что является собственником квартиры и вправе делать все что угодно. На неоднократные замечания соседей о громком шуме в течении всего дня М. Соловьев никак не реагировал. Соседи приходили к нему домой, но он не открывал дверь. Попытки поговорить с ним в подъезде не увенчались успехом.

Инициативная группа жильцов во главе с М. Семенцовой решила написать заявление в полицию о привлечении М. Соловьева к ответственности, поскольку он нарушает их права и его действия угрожают безопасности их жизни.

Через три дня участковый уполномоченный полиции П. Коваленко пришел к М. Соловьеву. Последний находился дома, но дверь не открыл. Участковый действительно услышал громкий шум, доносящийся из квартиры. Находящаяся рядом с участковым М. Семенцова просила его вскрыть квартиру для того, чтобы посмотреть, какие незаконные действия совершает М. Соловьев, мотивируя это тем, что ст. 3 ЖК РФ позволяет ему это сделать.

Открыв в мобильном приложении федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» П. Коваленко убедился в том, что закон дает ему право вскрыть жилое помещение. Участковый вскрыл квартиру и обнаружил, что М. Соловьев снес несущую стену между комнатой и кухней, а в прилегающей стене образовалась трещина.

Участковый П. Коваленко обязал М. Соловьева восстановить стену и явиться в участок для возбуждения против него уголовного дела.

М. Соловьев не согласился с требованиями участкового и обратился с жалобой в суд на незаконное вскрытие квартиры и превышение участковым своих полномочий.

Вопросы к задаче:

1. Правомерны ли действия участкового П. Коваленко? Имел ли он право проникать в жилое помещение собственника?
2. Вправе ли был П. Коваленко обязывать М. Соловьева восстанавливать стену?
3. Какое решение должен вынести суд?

Задача 2

В. Шмаков, проживающий со своей семьей (супругой Ольгой и дочерью Марией, 20.04.2007 г. р.) в неприватизированной однокомнатной квартире (жилая площадь 45 кв. м.) по адресу: г. Кострома, ул. К. Маркса, д. 5, кв. 18, решил улучшить свои жилищные условия и 13.02.2017 обратился в Отдел обеспечения реализации прав граждан на жилище Администрации г. Костромы с заявлением о предоставлении ему двухкомнатной квартиры, так как его супруга находится на пятом месяце беременности и им необходима другая квартира как нуждающимся.

07.07.2017 на имя В. Шмакова был направлен ответ от руководителя Отдела обеспечения реализации прав граждан на жилище Администрации г. Костромы с предложением о том, что семья В. Шмакова должна в соответствии с законом Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизировать свою квартиру до 31.12.2017, с тем чтобы потом обратиться с повторным письмом в администрацию г. Костромы для решения вопроса по существу, тем более к тому времени в семье уже родится ребенок. Согласно распоряжению от 01.03.2017 главы администрации г. Костромы срок для приватизации жилых помещений в г. Костроме — до 31.12.2017.

С ответом руководителя Отдела обеспечения реализации прав граждан на жилище администрации г. Костромы Владимир Шмаков не согласился и обратился к юристу.

Вопросы к задаче:

1. Имеет ли право В. Шмаков на получение двухкомнатной квартиры и является ли его семья нуждающейся в улучшении жилищных условий?
2. Законным ли является ответ руководителя Отдела обеспечения реализации прав граждан на жилище Администрации г. Костромы?
3. Соответствует ли распоряжение от 01.03.2017 главы администрации г. Костромы жилищному законодательству? Ответ обоснуйте.
4. Какую консультацию должен дать юрист?

ТЕМА 2

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Выполните тестовые задания

1. Участниками жилищных отношений являются:

- а) социальные общности;
- б) нации;
- в) граждане;
- г) народности;
- д) юридические лица;
- е) Российская Федерация.

2. Элементами жилищного правоотношения являются:

- а) субъективная сторона;
- б) субъект;
- в) объект;
- г) содержание;
- д) объективная сторона.

3. Основанием возникновения жилищных отношений являются:

- а) договоры;
- б) решения собраний;
- в) неосновательное обогащение;
- г) членство в ЖК и ЖСК;
- д) судебные решения;
- е) создание произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности.

4. Объектами жилищных прав являются:

- а) результаты работ и оказание услуг;
- б) охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);
- в) нематериальные блага;
- г) жилые помещения;
- д) безналичные денежные средства.

5. Признаками жилого помещения являются:

- а) обязательность;
- б) изолированность;
- в) публичность;
- г) пригодность;
- д) возмездность.

6. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются:

- а) федеральным законом;
- б) обычаем;
- в) указом Президента Российской Федерации;
- г) постановлением Правительства Российской Федерации.
- д) актом органа местного самоуправления.

7. Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан, называется:

- а) веранда;
- б) балкон;
- в) комната;
- г) лоджия;
- д) кухня.

8. Совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, называется:

- а) квартирой;
- б) многоквартирным домом;
- в) комнатой;
- г) жилым домом;
- д) индивидуальным жилым домом.

9. Сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, называется площадью:

- а) жилой;
- б) социальной;
- в) долевой;
- г) общей;
- д) совместной.

10. В жилых помещениях не допускается:

- а) осуществление профессиональной деятельности;
- б) размещение промышленных производств;
- в) осуществление предпринимательской деятельности;
- г) содержание домашних животных;
- д) осуществление миссионерской деятельности.

Заполните таблицу

Таблица 3

**Правовые императивы, устанавливающие требования
к жилым помещениям**

Требования, которым должно отвечать жилое помещение	
Наименование требования	Краткая характеристика (необходимо раскрыть содержание требования)
1) расположение жилых помещений в домах, находящихся в жилой зоне	
2) работоспособность несущих и ограждающих конструкций жилого помещения	

3) обустройство и оборудование жилого помещения в целях предупреждения риска получения травм жильцами	
4) обеспечение жилого помещения инженерным системами	
5) защита жилых помещений от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды	
6) наличие лифта в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа	
7) непосредственное естественное освещение комнат и кухонь в жилом помещении	
8) соответствие инженерных систем, оборудования и механизмов, находящихся в жилых помещениях, требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности	

Решите задачу

Коршуновой Е. В. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 500 кв. м с кадастровым номером 50:16:1070393:16 в садовом некоммерческом товариществе «Западная Двина», адрес: Московская обл., Люберецкий р-н, СНТ «Западная Двина», уч. № 54 на основании договора купли-продажи земельного участка от 24.03.2010 № 12-36/4.

Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Московской обл., запись о регистрации 50-50/014 от 12.04.2010, о чем имеется выписка из ЕГРН от 14.02.2017.

Коршуновой Е. В. на земельном участке возведен жилой дом, который согласно техпаспорту, составленному ООО «Оценка-М» кадастровым инженером Новиковой К. П., является жилым строением, но назначение его нежилое. Жилой дом построен в 2009 г., общая площадь составляет 200,0 кв. м. Состоит из двух этажей. Отделка в жилом доме завершена, имеются отопление и электроснабжение, водоснабжение автономное от скважины.

Коршунова Е. В. постоянно проживает в доме по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, СНТ «Западная Двина», уч. № 54, другого жилого помещения у нее нет. Указанное жилое строение является единственно возможным для нее местом жительства.

В настоящее время Коршунова Е. В. зарегистрирована по адресу: Московская обл., г. Люберцы, ул. Октябрьская, д. 45, кв. 39, где не проживает. Эта квартира принадлежит ее бывшему мужу Ю. Б. Власову. Власов Ю. Б. как собственник жилого помещения просит ее сняться с регистрационного учета из указанной квартиры. Отсутствие же регистрации по месту жительства лишает Коршунову Е. В. возможности реализовать свое конституционное право на социальное обеспечение, включая устройство на работу, медицинскую помощь по договорам обязательного медицинского страхования.

Коршунова Е. В. обратилась в суд с иском об установлении факта пригодности строения площадью 200,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, СНТ «Западная Двина», уч. № 54, жилым домом, пригодным для постоянного проживания, а также обязанности Отдела по вопросам миграции МУ МВД России «Люберецкое» зарегистрировать ее по месту жительства по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, СНТ «Западная Двина», уч. № 54.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

ТЕМА 3
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Выполните тестовые задания

1. Собственник жилого помещения обладает правомочиями:

- а) владения;
- б) применения;
- в) исполнения;
- г) пользования;
- д) соблюдения;
- е) распоряжения.

2. Собственник жилого помещения обязан поддерживать его в состоянии:

- а) качественном;
- б) надлежащем;
- в) удовлетворительном;
- г) положительном;
- д) благоустроенном.

3. Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с:

- а) неоплатой жилого помещения;
- б) неоплатой коммунальных услуг;
- в) изъятием земельного участка, на котором оно расположено;
- г) длительным отсутствием;
- д) прекращением брака.

4. Принудительное изъятие жилого помещения возможно по решению:

- а) Правительства Российской Федерации;
- б) Президента Российской Федерации;
- в) суда;
- г) органа местного самоуправления;
- д) Генерального прокурора Российской Федерации.

5. Принудительное изъятие жилого помещения возможно при условии предварительного и возмещения:

- а) равнозначного;
- б) равноценного;
- в) тождественного;
- г) альтернативного;
- д) достойного;
- е) нормального.

6. Обращение с твердыми коммунальными отходами состоит из:

- а) транспортирования;
- б) сбора;
- в) обработки;
- г) обезвреживания;
- д) хранения;
- е) захоронения.

7. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения по обязательствам из пользования жилым помещением несут ответственность:

- а) индивидуальную;
- б) субсидиарную;
- в) солидарную;
- г) долевую;
- д) совместную.

8. Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

- а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- б) пользоваться общим имуществом без согласия остальных собственников;
- в) совершать какие-либо сделки со своей комнатой;
- г) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество;
- д) владеть общим имуществом на праве общей собственности.

9. Органом управления многоквартирным домом является:

- а) совет директоров;
- б) правление;

- в) общее собрание;
- г) доверительный управляющий;
- д) дирекция.

10. Собственники комнат в коммунальной квартире при продаже другими собственниками своих комнат в коммунальной квартире имеют:

- а) приоритетное право приобретения;
- б) первостепенное право на получение;
- в) решающее право покупки;
- г) преимущественное право покупки;
- д) альтернативное право на получение.

Заполните таблицу

Таблица 4

**Нормативные требования к форме общего собрания
собственников помещений**

Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	
Название формы	Характеристика
1.	
2.	
3.	

Решите задачу

Климова З. И. с мая 2017 г. является собственником комнаты № 1 в коммунальной квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 54, кв. 31.

Собственником комнаты № 2 в указанной квартире (в которой также проживает Пухов В. П.) является Абрамова О.И.

Пухов В. П. проживает в антисанитарных условиях, места общего пользования не убирает. Кроме того, он разбил крышку сливного бачка. На неоднократные предупреждения Климовой З. И. соседа Пухова В. П. о необходимости поддерживать порядок в жилом помещении он никаким образом не реагировал. Кроме того, он постоянно выражается в ее адрес нецензурной бранью и угрожает расправой.

12.09.2017 по результатам комиссионного обследования кв. 31, был составлен акт о том, что комната Пухова В. П. находится в антисанитарном состоянии, в ней много грязи и мусора.

Пухова В. П. устно предупреждали о необходимости навести порядок. Кроме того, собственнику комнаты Абрамовой О. И. также неоднократно сообщалось об устранении препятствий в проживании, однако никаких мер по ремонту жилого помещения не было принято.

В связи со сложившейся ситуацией Климова З. И. обратилась в суд с иском о выселении соседа Пухова В. П. из комнаты № 2, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 54, кв. 31. Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

ТЕМА 4

НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выполните тестовые задания

1. Жилое помещение по договору социального найма предоставляется из жилищных фондов:

- а) частного;
- б) государственного;
- в) муниципального;
- г) общественного;
- д) публичного.

2. Нуждающимися в жилых помещениях гражданами являются признанные в установленном порядке:

- а) малоспособные;
- б) малозначительные;
- в) малотворческие;
- г) малоимущие;
- д) малоработающие.

3. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются:

- а) иностранным гражданам;
- б) недееспособным гражданам;
- в) безработным гражданам;
- г) ограниченно дееспособным гражданам;
- д) лицам без гражданства.

4. Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, называется:

- а) норма предоставления;
- б) обязательная доля;
- в) декларативная норма;
- г) учетная норма;
- д) норма обеспечения.

5. Учетная норма устанавливается:

- а) органом местного самоуправления;
- б) субъектом Российской Федерации;
- в) Правительством Российской Федерации;
- г) Министерством строительства Российской Федерации;
- д) Общественной палатой Российской Федерации.

6. Договор социального найма заключается на срок:

- а) один год;
- б) два года;
- в) шесть месяцев;
- г) пять лет;
- д) без установления срока.

7. Предметом договора социального найма является:

- а) часть жилого дома;
- б) общее имущество в коммунальной квартире;
- в) жилой дом;
- г) часть комнаты;
- д) квартира;
- е) комната.

8. Срок проживания временных жильцов не может превышать подряд:

- а) один год;
- б) шесть месяцев;
- в) три месяца;
- г) два года;
- д) три года;
- е) пять лет.

9. Содержание и текущий ремонт жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является обязанностью:

- а) наймодателя;
- б) арендатора;
- в) нанимателя;
- г) ссудополучателя;
- д) агента.

10. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на основании:

- а) решения суда;
- б) решения прокурора;
- в) решения наймодателя;
- г) решения нанимателя;
- д) решения управляющей организации.

Заполните таблицу

Таблица 5

Краткая характеристика договора найма жилого помещения

Признаки договора найма жилого помещения фонда социального использования	
Наименование признака	Характеристика признака
1. Условия и порядок заключения договора	
2. Субъектный состав договора	
3. Требования к предоставляемым жилым помещениям	
4. Срочный характер договора	
5. Согласованный размер платы за наем	
6. Ограниченный круг прав нанимателя	
7. Основания и последствия расторжения договора	

Решите задачу

Островерхова В. В. является нанимателем жилого помещения — трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., г. Люберцы, ул. Мира, д. 17, кв. 11. Договор социального найма жилого помещения № 12-04/34 от 08.06.2002.

В данное жилое помещение в качестве членов ее семьи были вселены и проживают сестра Мохова Е. В. и племянница Мохова Я. Ф.

Островерхова В.В. 12.08.2017 обратилась в Люберецкую городскую администрацию о вселении Моховых в жилое помещение и внесении их в договор социального найма в качестве членов семьи нанимателя.

Письмом от 10.10.2017 во вселении в жилое помещение Моховых было отказано в связи с тем, что они не являются членами семьи нанимателя.

Островерхова В. В. полагает, что у Люберецкой городской администрации отсутствуют основания для отказа в признании Моховых членами ее семьи, поскольку они длительное время проживают одной семьей, ведут совместное хозяйство, несут общие расходы, помогают друг другу во всем и их вселение в жилое помещение, исходя из общей площади жилого помещения 78,0 кв. м., не приведет к ухудшению жилищных условий.

В связи с несогласием она обратилась в суд с иском к администрации городского округа Люберцы Московской обл. о признании членами семьи Моховой Е. В. и Моховой Я. Ф. и внесении изменений в договор социального найма жилого помещения.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

ТЕМА 5
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.
УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК
С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Выполните тестовые задания

1. Жилыми помещениями специализированного жилищного фонда являются:

- а) гостиницы;
- б) жилые помещения маневренного фонда;
- в) служебные жилые помещения;
- г) отели;
- д) хостелы.

2. Специализированные жилые помещения выделяются в домах жилищных фондов:

- а) государственном;
- б) частном;
- в) кооперативном;
- г) муниципальном;
- д) общественном.

3. Служебные жилые помещения предоставляются в виде:

- а) части жилого дома;
- б) жилого дома;
- в) части квартиры;
- г) отдельной квартиры;
- д) комнаты;
- е) части комнаты.

4. Жилые помещения в общежитиях предназначены для проживания в период:

- а) обучения;
- б) отдыха;
- в) болезни;
- г) службы;

- д) работы;
- е) досуга.

Специализированные жилые помещения могут быть переданы по договору:

- а) найма коммерческого помещения;
- б) аренды временного жилья;
- в) найма специализированного жилого помещения;
- г) безвозмездного пользования жилым помещением;
- д) социального найма жилого помещения.

6. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании:

- а) указа Президента Российской Федерации;
- б) постановления Правительства Российской Федерации;
- в) судебного решения;
- г) решения о предоставлении;
- д) международного договора.

7. Совокупность жилых помещений, предоставляемых лицам, признанным беженцами, и членам их семей, называется:

- а) временный фонд для беженцев;
- б) жилищный фонд беженцев;
- в) фонд жилья для временного поселения;
- г) фонд временного жительства беженцев;
- д) фонд для беженцев и переселенцев.

8. Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием... договора:

- а) изменения;
- б) расторжения;
- в) продления;
- г) возникновения;
- д) прекращения.

9. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем... кв. м. ... площади на одного человека:

- а) пять/общей;

- б) десять/жилой;
- в) шесть/жилой;
- г) двенадцать/полезной;
- д) восемнадцать/совокупной.

10. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- а) государственным учреждением;
- б) муниципальным унитарным предприятием;
- в) органом местного самоуправления;
- г) органов государственной власти Российской Федерации;
- д) государственным унитарным предприятием;
- е) органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Заполните таблицу

Таблица 6

**Характеристики жилых помещений специализированного фонда
в соответствии с их видами**

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда	Характеристика
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	

Решите задачи

Задача 1

ГБУ СПО «Кулинарный колледж № 44» является балансодержателем общежития, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Янгеля, д. 101. Общежитие является государственной собственностью и принадлежат колледжу на праве оперативного управления.

10.07.2016 между администрацией ГБУ СПО «Кулинарный колледж № 44» и Алиевой А.В. заключен договор найма жилого помещения № 11-09/2016 на занятие комнаты № 10, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Янгеля, д. 101. Членом семьи нанимателя Алиевой А.В. является ее сын Алиев А.О.

12.09.2017 в соответствии с соглашением договор найма был расторгнут. По условиям соглашения Алиева А.В. и ее сын Алиев А.О. должны освободить жилое помещение в срок до 24.09.2017.

В связи с тем, что по истечении установленного срока Алиевы не освободили жилое помещение, администрацией ГБУ СПО «Кулинарный колледж № 44» была направлена претензия об освобождении комнаты № 10, однако Алиевы проигнорировали требование об освобождении жилого помещения.

ГБУ СПО «Кулинарный колледж № 44» обратился в суд с иском к Алиевой А.В. и Алиеву А.О. о выселении из жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

Задача 2

Исправьте ошибки в соответствующей статье ЖК РФ.

1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем десять квадратных метров жилой площади на одного человека.

2. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта, перепланировки, переустройства или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 1 статьи 95 настоящего Кодекса);

2) до завершения расчетов с физическими и юридическими лицами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них после реализации жилых помещений, на которые было

обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 2 статьи 95 настоящего Кодекса);

3) до завершения расчетов с физическими и юридическими лицами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 3 статьи 95 настоящего Кодекса);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 4 статьи 95 настоящего Кодекса).

Истечение периода, на который заключен договор социального найма жилого помещения, является основанием изменения и прекращения данного договора.

Задача 3

М. Ушакова, проживающая в г. Москве по адресу: ул. Саперная, д. 12А, услышала в одной из телевизионных передач о том, что в Российской Федерации достаточно активно создаются товарищества собственников жилья, благодаря которым собственники создают себе благополучие и комфорт при проживании в многоквартирном доме, в том числе самостоятельно решают вопросы ремонта жилых помещений, оплаты коммунальных услуг, обустройства придомовой территории и др.

В связи с тем, что в доме, где проживала М. Ушакова, не создано товарищество собственников жилья, она решила выйти с инициативой к жильцам дома о его создании, разместив на подъезде объявление:

«24.06.2017 в 18.00 состоится общее собрание жильцов дома — собственников. Повестка дня: 1. О создании товарищества собственников жилья. 2. Утверждение устава товарищества. Сбор: во дворе дома».

В доме, где проживала М. Ушакова, было 80 квартир, из которых 35 однокомнатных; 25 двухкомнатных; 20 трехкомнатных. При этом в однокомнатных квартирах проживало 120 человек собственников и 30 человек нанимателей по договору социального найма; в двухкомнатных квартирах собственников 150 человек и 20 человек нанимателей по договору социального найма; в трехкомнатных квар-

тирах собственников 80 человек и 20 человек нанимателей по договору социального найма.

В назначенное время во дворе дома собрались 200 человек собственников жилых помещений и 10 человек нанимателей жилых помещений по договору социального найма, которые подали документы на приватизацию и в дальнейшем планировали вступить в товарищество собственников жилья. В результате обсуждения повестки было принято решение о целесообразности создании товарищества собственников жилья и утверждении устава товарищества. Назвать товарищество было решено «Саперная 12А». По данному решению проголосовало «за» 176 человек, «против» — 24 человека. Нанимателям жилых помещений голосовать было запрещено, поскольку они не имели права. Решение было оформлено протоколом, подписанным 200 собственниками жилых помещений дома.

Наниматели жилых помещений, которым было запрещено участвовать в голосовании, посчитали, что их права были нарушены, поскольку они уже практически являлись собственниками, так как ими были поданы документы на приватизацию. Кроме того, им не была предоставлена возможность ознакомиться с уставом товарищества. В связи с этим они обратились с иском в суд о признании решения собственников от 24.06.2017 о создании товарищества собственников жилья «Саперная 12А» незаконным.

Вопросы к задаче:

1. Правомерно ли решение собрания собственников дома по адресу: ул. Саперная, д. 12А о создании товарищества собственников жилья? Изменится ли решение задачи, если бы число проголосовавших «за» составляло 150 человек?

2. Правомерен ли запрет участия в голосовании о создании товарищества собственников жилья нанимателям жилых помещений по договору социального найма? Правомерен ли отказ в ознакомлении нанимателей с уставом товарищества собственников жилья?

Какое решение должен принять суд? Ответ обоснуйте.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993; с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (с изм., внесенным федеральным законом от 31.07.2020 № 278-ФЗ).
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм., внесенными федеральным законом от 13.07.2020 № 194-ФЗ).
11. Закон Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».
13. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
14. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
15. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».
16. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

17. Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции».
18. Федеральный закон от 30.11.2011 № 342-ФЗ «О службе в органах внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
19. Федеральный закон от 21.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Основная литература:

1. Жилищное право : учебник для бакалавров. — Москва : Проспект, 2018. — Режим доступа: <https://avtorvuz.univermvd.ru/mm/library/1292745>. — Загл. с экрана.
2. Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для вузов . 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Юрайт, 2023. — 412 с.
3. Крашенинников П. В. Жилищное право. 10-е изд., перераб. и доп. — Москва : Статут, 2017. — 415 с.

Дополнительная литература:

1. Аверьянова М. И. Жилищное право : учебное пособие для вузов . — Москва : Юрайт, 2023. — 218 с.
2. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / А. О. Иншакова [и др.]; под ред. А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. — Москва : Юрайт, 2023. — 416 с.
3. Жилищное право : учебно-методическое пособие. — Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2020. — Режим доступа: <https://avtorvuz.univermvd.ru/mm/library/1276645>. — Загл. с экрана.
4. Жилищное право : учебник для бакалавриата / ред. Г. Ф. Ручкина. — Москва : Юстиция, 2017. — 370 с.
5. Корнеева И. Л. Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования. 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Юрайт, 2023. — 411 с.
6. Николюкин С. В. Жилищное право : учебник и практикум для. — Москва : Юрайт, 2023. — 291 с.
7. Николюкин С.В. Жилищное право. Практикум : учебное пособие для вузов. — Москва : Юрайт, 2023. — 275 с.
8. Свит Ю.П. Жилищное право : учебник и практикум для вузов. 3-е изд. — Москва : Юрайт, 2023. — 258 с.

9. Спиридонов С. А. Выявление и раскрытие преступлений коррупционной направленности в сфере жилищно-коммунального хозяйства оперативными подразделениями органов внутренних дел : учебно-методическое пособие. — Домодедово : ВИПК МВД России, 2015. — 46 с.

10. Формакидов Д. А. Жилищное право : учебник. — Москва : Проспект, 2021. — Режим доступа: <https://avtorvuz.univermvd.ru/mm/library/1302456>. — Загл. с экрана.

11. Чурилов Ю. Ю. Судебные прецеденты для практикующих юристов : справочное издание. Ростов н/Д : Феникс, 2016. — 314 с.

12. Эриашвили Н. Д., Кузбагаров А. Н., Ахмедов Р. М., Рыжих И. В., Ткачев В. Н. Жилищное право : учебник для среднего профессионального образования. — Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2020. — Режим доступа: <https://avtorvuz.univermvd.ru/mm/library/1306482>. — Загл. с экрана.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищные правоотношения являются одним из основных видов правоотношений, которые нуждаются в эффективном правовом регулировании. Уровень развития общества во многом определяется эффективностью такого регулирования, а состояние законодательства и реального положения дел в области реализации данного права не только является показателем цивилизованности общества, но и непосредственно воздействует на его нравственность, эффективность защиты гражданских и конституционных прав.

Жилищное право призвано выполнять специфическую регулятивную роль в общем объеме регулирования общественных отношений, что предполагает необходимость изучения обучающимися профильных образовательных организаций высшего образования дисциплины «Жилищное право». В настоящем учебном пособии нашли отражение современные позиции теории и практики правового регулирования жилищных отношений.

Учебное издание

Куртяк Иван Владимирович,
кандидат юридических наук, доцент;
Яхонтов Роман Николаевич,
кандидат юридических наук, доцент

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Корректор *Корчуганова И. А.*
Компьютерная верстка *Душкова А. Ю.*
Дизайн обложки *Шеряй А. Н.*

ISBN 978-5-91837-724-6



EDN SZDEPI



Подписано в печать 25.05.2023. Формат 60х84 ¹/₁₆
Печать цифровая. Объем 3,25 п. л. Тираж 100 экз. Заказ № 59/23

Отпечатано в Санкт-Петербургском университете МВД России
198206, Санкт-Петербург, ул. Летчика Пилютова, д. 1